

sugiometrasatta

**Geometra Marco Satta**

Studio: Via San Giuseppe 7 07030 MARTIS

Tel 079 566383 Mobile +393478922057



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI**

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Sassari N. 45 2018 RGE

# **RELAZIONE DI PERIZIA**

sugiometrasatta ISTÙDIU TÈCNICU Geometra **Marco Satta**

Carrela de Santu Zuseppe 7 Martis (Tàtari) Ufitziu 079566383 Telefòneddu 3478922057

webmail: satta.marco@alice.it PEC marco.satta@geopec.it



---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Satta Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2018 del R.G.E.

promossa da

**UNICREDIT SpA**

Codice fiscale: 00348170101

Via Specchi 16

00100 - Roma (RM)

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2018 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 06/10/2020, il sottoscritto Geom. Satta Marco, con studio in VIA SAN GIUSEPPE 7 - 07030 - Martis (SS), email satta.marco@alice.it, PEC marco.satta@geopec.it, Tel. 079 566383, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Alberto Lamarmora 94 (Coord. Geografiche: Latitudine 40.73021568934978 - 8.557846427029292)

## DESCRIZIONE

---

Il fabbricato di che trattasi, è ubicato in Via Lamarmora o "Carrera Longa", così chiamata ancora oggi per la sua estensione, la quale corre parallela al Corso Vittorio Emanuele.

Fa parte del quartiere di San Donato, che insieme a quello di Sant'Apollinare, Duomo, Piazza Tola e Università, delimitano storicamente la cinta muraria cittadina e rappresenta e rappresenta una zona tra le più antiche e caratteristiche della città.

E'ubicato nella parte bassa della via, alle spalle del Mercato Civico, a poche decine di metri dalla Chiesa di San Donato edificata nella seconda metà del 1200, a ridosso dell'Istituto Comprensivo San Donato, e a breve distanza da Porta Sant'Antonio.

Scarsa la presenza di parcheggi, se si escludono quelli multipiano del Mercato, gestiti dall'Azienda Trasporti Pubblici cittadina.

Il quartiere, attualmente si trova in generale in condizioni di estremo degrado, testimoniato dai numerosi articoli pubblicati sui quotidiani che narrano, purtroppo, notizie di cronaca di liti furibonde, spaccio di stupefacenti, accompagnati dal consumo di sostanze alcoliche proprio lungo la storica via, che rendono la vita difficile ai pochi e a.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/12/2020.

Custode delle chiavi: IVG Sassari

Il primo accesso sopralluogo è stato espletato il 24 novembre 2020, ma non è stato possibile dar inizio alle operazioni peritali, considerata l'assenza dell'esecutato.

## LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Alberto Lamarmora 94

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

In atti è presente la certificazione notarile nella quale sono riportati i dati catastali dell'immobile.  
Lo scrivente ha acquisito uno stralcio della mappa catastale e la planimetria dell'unità immobiliare urbana.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

Nato a Sassari il

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Confini:

a nord con Via Lamarmora;

a est con il mappale 166

a ovest con il mappale 150;

a sud con Via Vittorio Angius.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,00 mq	126,35 mq	1,00	126,35 mq	2,93 m	Terra-Primo-Secondo
Cantina	15,88 mq	33,70 mq	0,20	6,74 mq	2,60 m	Interrato
Terrazza	7,00 mq	7,66 mq	0,15	1,15 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>134,24 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>134,24 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si compone di tre piani fuori terra, oltre un piano interrato destinato a cantina o locale di sgombero a cui si accede dall'ingresso al piano terra, da qui a mezzo di una rampa di scala si accede ai piani superiori, dove sono ricavati:

- al piano primo un vano soggiorno con affaccio su Via Lamarmora, una cucina verso il terrazzo, un corridoio di disimpegno e il bagno, oltre un piccolo terrazzo a livello verso Via Angius;
- al piano secondo si accede dal vano scala il quale definisce le due camere da letto, sul pianerottolo della scala è ricavato un piccolo locale di servizio adibito a lavanderia.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/02/1996 al 18/09/1996		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 165, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 95,00 mq Rendita € 288,70 Piano S1-T-1-2
Dal 18/09/1996 al 28/05/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 165, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 95,00 mq Rendita € 288,70 Piano 1S-T-1-2-

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	109	65	7	1	A4	3	6,5	95,00 mq	288,7 €	S1-T-1-2.	

### Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non contempla il divisorio sul terrazzo verso Via Angius dove è stata ricavato il corridoio che disimpegna la cucina con il bagno, per la quale dovrà essere disposta pratica Docfa.

## PRECISAZIONI

---

Il Comune di Sassari in riferimento all'istanza inoltrata dal sottoscritto, ha comunicato che sulla base dei dati forniti, ossia l'elenco dei proprietari succedutesi nel tempo, desunti dalla visura storica, non ha reperito alcun provvedimento relativo all'immobile.

Durante l'accesso sopralluogo è stato riscontrato che nel fabbricato erano in corso dei lavori di ristrutturazione, in particolare nella cucina al piano primo, la quale era priva di pavimenti e rivestimenti, ed è stata ravvisata, in alcune pareti la demolizione degli intonaci.

Si precisa che non si ha riscontro della realizzazione del corridoio, realizzato dividendo il terrazzo, che aggetta su Via Angius, che disimpegna la cucina dal bagno.

L'unico elemento di raffronto è la planimetria catastale redatta nel febbraio del 1996 dove la porzione di immobile è indicato come TERRAZZO COPERTO e non presenta alcun setto divisorio

Si presume che tale ambiente rappresenti una superfetazione, per il quale il sottoscritto tuttavia non può pronunciarsi sulla sanabilità, in sostituzione degli Enti pubblici preposti a decidere sulle istanze di sanatoria dei privati con giudizi connotati da discrezionalità tecnico valutativa solo ad essi riservata che può portare a diversi esiti.

Tuttavia è possibile procedere alla ristrutturazione secondo le indicazioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Si precisa inoltre che è stato difficoltoso procedere alla determinare le misure della cantina, poichè nel locale vi erano accatastati oggetti di diverso genere, che hanno ostacolato le operazioni di rilievo.

## PATTI

---

Dalla documentazione acquisita non risulta siano stati stipulati patti e/o o condizioni

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato generale dell'immobile non è dei migliori, a causa del mancato utilizzo, dell'incompletezza dei lavori di ammodernamento della cucina e del corridoio al piano primo, sia per vetusta ed obsolescenza.

Si nota la presenza di macchie d'umido per risalita, tipica dei fabbricati realizzati utilizzando pietrame calcareo, oppure da infiltrazioni dovute alla scarsa tenuta dei canali di gronda, da cui tracima l'acqua piovana e corre lungo le pareti, come si riscontra ad esempio nella camera al secondo piano verso via Lamarmora.

Inoltre in particolare nella zona del vano scala all'ingresso si nota lo sfiorimento e il distacco della pittura e a tratti anche dell'intonaco.

## PARTI COMUNI

---



Non vi sono parti parti comuni, tranne le murature a confine ai lati

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione acquisita non risulta siano presenti servitù, livelli e usi civici. Tuttavia è bene precisare che sul terrazzo al piano primo, vi affaccia una finestra con grata dalla proprietà confinante, posizionata sulla parete sinistra, a ridosso della porta d'ingresso al terrazzino.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tranne l'ingresso al piano terreno, oggetto di recente restauro, pavimentato con piastrelle di ceramica, gli altri ambienti presentano connotati di vecchia fattura.

E' stato riscontrato che nella cucina, e nel corridoio verso il bagno, al primo piano, erano in corso lavori di restauro, infatti il pavimento era privo di piastrelle, le pareti parzialmente scrostate, le tracce degli impianti tecnologici a vista.

Presenta caratteristiche tipiche dei dell'edificato storico:

Murature d'ambito e di spina in pietrame calcareo, intonaci in malta di calce, pavimento in graniglia, il rivestimento delle pareti del bagno e del wc in ceramica, pittura interna del tipo semilavabile; le finestre e le persiane sono in alluminio anodizzato elettrocolorato, non erano presenti le porte interne interne, di esse rimane solo il telaio a chianbrane; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

La scala che dal piano terreno porta al piano superiore è rivestita in granito.

Le pareti di facciata su Via Lamarmora sono intonacate e tinteggiate con pittura del tipo plastico, mentre su il prospetto si Via Angius è privo di finiture, caratterizzato dalla presenza di due ampi finestroni in alluminio anodizzato che definiscono il terrazzo e il corridoio.

In taluni ambienti è stata riscontrata la presenza di alcune pompe di calore delle quali non si ha riscontro della loro efficienza. Scarsa tuttavia la presenza di impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1996 al 28/05/2009		DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carrieri	22/01/2008	27011	
		Trascrizione			





		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
<b>Registrazione</b>						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 29/05/2009 al 16/01/2022	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		TRIBUNALE DI SASSARI	28/05/2009	1394		
	<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 15/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-**  
Trascritto a Sassari il 29/05/2009  
Reg. gen. 8825 - Reg. part. 6372  
Quota: 1/1  
A favore di doBank SpA



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade in Zona "A" in ambito urbano (Centro Matrice) che riveste carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale o tradizionale.

Identificato all'interno del Comparto 8 Unità Edilizia 16, dove sono consentiti i seguenti interventi:

I1 Manutenzione ordinaria

I2 Manutenzione straordinaria

I3 Restauro e risanamento conservativo

I4.bis Ristrutturazione di tipo conservativo

I5 Ricostruzione Edilizia

La scheda relativa all'U.E. 16 riporta:

L'intervento I5 è riferito esclusivamente al corpo su Via Angius che dovrà essere realizzato nel rispetto delle indicazioni della Tavola 3b8.84

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è sicuramente antecedente al 01/09/1967.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, in data 21.02.2021, ha presentato istanza di accesso agli al Comune di Sassari, in data 12.03.2021 il Responsabile del Procedimento del Servizio Staff e Programmazione/Archivio del Settore Attività produttive ed Edilizia privata, con Documento Informatico del 12.03.2021 Prot. 34693 (che si allega) informava lo scrivente, che: "Con riferimento alla sua istanza, la informiamo che, a seguito della ricerca condotta presso l'Archivio edilizio, sulla base dei dati forniti, non è stato reperito alcun provvedimento"

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si procederà pertanto alla redazione dell'APE riferendo la certificazione dell'immobile nello stato in cui si trova.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Alberto Lamarmora 94

Il fabbricato di che trattasi, è ubicato in Via Lamarmora o "Carrera Longa", così chiamata ancora oggi per la sua estensione, la quale corre parallela al Corso Vittorio Emanuele. Fa parte del quartiere di San Donato, che insieme a quello di Sant'Apollinare, Duomo, Piazza Tola e Università, delimitano storicamente la cinta muraria cittadina e rappresenta e rappresenta una zona tra le più antiche e caratteristiche della città. E' ubicato nella parte bassa della via, alle spalle del Mercato Civico, a poche decine di metri dalla Chiesa di San Donato edificata nella seconda metà del 1200, a ridosso dell'Istituto Comprensivo San Donato, e a breve distanza da Porta Sant'Antonio. Scarsa la presenza di parcheggi, se si escludono quelli multipiano del Mercato, gestiti dall'Azienda Trasporti Pubblici cittadina. Il quartiere, attualmente si trova in generale in condizioni di estremo degrado, testimoniato dai numerosi articoli pubblicati sui quotidiani che narrano, purtroppo, notizie di cronaca di liti furibonde, spaccio di stupefacenti, accompagnati dal consumo di sostanze alcoliche proprio lungo la storica via, che rendono la vita difficile ai pochi e a.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 65, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 80.544,00

Per stabilire quale possa essere il metodo estimativo più idoneo per condurre la stima occorre preliminarmente considerare la natura, lo stato dei cespiti e la loro condizione di mercato.

Il mercato locale si presenta poco dinamico e non offre elementi sufficienti comparativi perché poche sono le transazioni di cespiti di analoghe condizioni, per cui si ritiene condurre l'estimo stimando nello stato in cui si trova riferendo i valori al mq coperto tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, della vetustà, dell'omessa manutenzione e del superamento tecnologico.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

I dati di riferimento sono stati desunti oltre che dalle proprie conoscenze peritali, da professionisti locali, esperti valutatori del settore creditizio, imprenditori locali, agenzie immobiliari, annunci di vendita, e raffrontati con i dati delle quotazioni immobiliari OMI, che seppur generici e indicativi, costituiscono un utile orientamento ai fini della stima.

In considerazione di quanto sopra si ritiene attribuire il valore al mq coperto di € 600,00, per tener del grosso spessore lo spessore dei muri, e dello stato in cui si trova attualmente l'immobile, e delle spese necessario per il suo possibile restauro

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via	134,24 mq	600,00 €/mq	€ 80.544,00	100,00%	€ 80.544,00



Alberto Lamarmora 94					
				Valore di stima:	€ 80.544,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Martis, li 17/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Satta Marco



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Alberto Lamarmora 94

Il fabbricato di che trattasi, è ubicato in Via Lamarmora o "Carrera Longa", così chiamata ancora oggi per la sua estensione, la quale corre parallela al Corso Vittorio Emanuele. Fa parte del quartiere di San Donato, che insieme a quello di Sant'Apollinare, Duomo, Piazza Tola e Università, delimitano storicamente la cinta muraria cittadina e rappresenta e rappresenta una zona tra le più antiche e caratteristiche della città. E'ubicato nella parte bassa della via, alle spalle del Mercato Civico, a poche decine di metri dalla Chiesa di San Donato edificata nella seconda metà del 1200, a ridosso dell'Istituto Comprensivo San Donato, e a breve distanza da Porta Sant'Antonio. Scarsa la presenza di parcheggi, se si escludono quelli multipiano del Mercato, gestiti dall'Azienda Trasporti Pubblici cittadina. Il quartiere, attualmente si trova in generale in condizioni di estremo degrado, testimoniato dai numerosi articoli pubblicati sui quotidiani che narrano, purtroppo, notizie di cronaca di liti furibonde, spaccio di stupefacenti, accompagnati dal consumo di sostanze alcoliche proprio lungo la storica via, che rendono la vita difficile ai pochi e a. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 65, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Zona "A" in ambito urbano (Centro Matrice) che riveste carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale o tradizionale. Identificato all'interno del Comparto 8 Unità Edilizia 16, dove sono consentiti i seguenti interventi: I1 Manutenzione ordinaria I2 Manutenzione straordinaria I3 Restauro e risanamento conservativo I4.bis Ristrutturazione di tipo conservativo I5 Ricostruzione Edilizia La scheda relativa all'U.E. 16 riporta: L'intervento I5 è riferito esclusivamente al corpo su Via Angius che dovrà essere realizzato nel rispetto delle indicazioni della Tavola 3b8.84



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2018 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Via Alberto Lamarmora 94		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 65, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	134,24 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato generale dell'immobile non è dei migliori, a causa del mancato utilizzo, dell'incompletezza dei lavori di ammodernamento della cucina e del corridoio al piano primo, sia per vetusta ed obsolescenza. Si nota la presenza di macchie d'umido per risalita, tipica dei fabbricati realizzati utilizzando pietrame calcareo, oppure da infiltrazioni dovute alla scarsa tenuta dei canali di gronda, da cui tracima l'acqua piovana e corre lungo le pareti, come si riscontra ad esempio nella camera al secondo piano verso via Lamarmora. Inoltre in particolare nella zona del vano scala all'ingresso si nota lo sfiorimento e il distacco della pittura e a tratti anche dell'intonaco.		
<b>Descrizione:</b>	Il fabbricato di che trattasi, è ubicato in Via Lamarmora o "Carrera Longa", così chiamata ancora oggi per la sua estensione, la quale corre parallela al Corso Vittorio Emanuele. Fa parte del quartiere di San Donato, che insieme a quello di Sant'Apollinare, Duomo, Piazza Tola e Università, delimitano storicamente la cinta muraria cittadina e rappresenta e rappresenta una zona tra le più antiche e caratteristiche della città. E' ubicato nella parte bassa della via, alle spalle del Mercato Civico, a poche decine di metri dalla Chiesa di San Donato edificata nella seconda metà del 1200, a ridosso dell'Istituto Comprensivo San Donato, e a breve distanza da Porta Sant'Antonio. Scarsa la presenza di parcheggi, se si escludono quelli multipiano del Mercato, gestiti dall'Azienda Trasporti Pubblici cittadina. Il quartiere, attualmente si trova in generale in condizioni di estremo degrado, testimoniato dai numerosi articoli pubblicati sui quotidiani che narrano, purtroppo, notizie di cronaca di liti furibonde, spaccio di stupefacenti, accompagnati dal consumo di sostanze alcoliche proprio lungo la storica via, che rendono la vita difficile ai pochi e a.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



sugiometrasatta

**Geometra Marco Satta**

Studio: Via San Giuseppe 7 07030 MARTIS

Tel 079 566383 Mobile +393478922057



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI**

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Sassari N. 45 2018 RGE

# **CHIARIMENTI E INTEGRAZIONI** alle richieste dell'avv. Marco Masala delegato alla vendita

sugiometrasatta ISTÙDIU TÈCNICU Geometra **Marco Satta**

Carrela de Santu Zuseppe 7 Martis (Tàtari) Ufitziu 079566383 Telefòneddu 3478922057

webmail: satta.marco@alice.it PEC marco.satta@geopec.it



### Osservazione di cui al punto 4

4) il delegato, esaminata la documentazione in atti, ha rilevato dalla perizia depositata dall'esperto stimatore, geom. Marco Satta, che il medesimo **non ha integralmente risposto al quesito n. 4**. In particolare, egli ha rilevato che lo **stato dei luoghi è difforme dalle mappe catastali (cfr. pag. 6 elaborato)**, facendo intendere in tal modo che vi sia una irregolarità edilizia.

### RISPOSTA

A pagina 6 di 13 - della perizia di stima, lo scrivente ha riscontrato che la planimetria catastale è difforme allo stato dei luoghi.

Quindi nel capitolo PRECISAZIONI, evidenzia che la suddetta planimetria catastale redatta nel 1996, quindi abbastanza recente, è l'unico elemento di raffronto, poiché, come indicato nel capitolo REGOLARITA' EDILIZIA, a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Sassari, il Responsabile del Procedimento del Servizio Staff e Programmazione/Archivio del Settore Attività produttive ed Edilizia privata, con Documento Informatico del 12.03.2021 Prot. 34693 (che si allega) informava lo scrivente, che: **"Con riferimento alla sua istanza, la informiamo che, a seguito della ricerca condotta presso l'Archivio edilizio, sulla base dei dati forniti, non è stato reperito alcun provvedimento"**.

Per questo motivo, non essendo stata richiesta al Comune di Sassari, alcuna autorizzazione, relativa alla esecuzione del setto divisorio realizzato nella porzione di "terrazzo coperto", tale setto, utilizzato come corridoio, a giudizio dello scrivente, è da ritenersi NON CONFORME, perché priva del relativo titolo abilitativo.

Inoltre, al momento del sopralluogo erano in corso lavori di ristrutturazione, vedasi capitolo CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI – relazione CTU pagina 7 di 13, privi anch'essi delle necessarie autorizzazioni.

### Osservazione di cui al punto 5

5) Lo stimatore non ha però indicato quanto richiesto dal punto 4 del quesito, e cioè quali **siano i rimedi per sanare le difformità, i loro costi ed, ove non sanabili quale sia il costo della rimessione in pristino dei luoghi**. Nè conseguentemente ha considerato i predetti costi ai fini della determinazione del prezzo del bene.





## RISPOSTA

Lo scrivente prende atto dell'eccezione.

Sempre nel capitolo PRECISAZIONI a pagina 6 di 13, è riportato: *“Si presume che tale ambiente rappresenti una superfetazione, per il quale il sottoscritto tuttavia non può pronunciarsi sulla sanabilità, in sostituzione degli Enti pubblici preposti a decidere sulle istanze di sanatoria dei privati con giudizi connotati da discrezionalità tecnico valutativa solo ad essi riservata che può portare a diversi esiti.”*

I costi da sostenere vengono distinti per settori di competenza:

- a) CATASTO aggiornamento con redazione pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni: Costo presunto € 650,00 oltre oneri di legge.
- b) COMUNE DI SASSARI pratica mancata SCIA oneri professionali euro 1.200,00 oltre oneri di legge; Sanzione amministrativa € 500,00; diritti di istruttoria e bolli, a stima € 200,00.

Qualora, una volta sentiti gli uffici competenti sia necessario procedere alla redazione di pratica di Autorizzazione Paesaggistica, o Accertamento di Compatibilità Edilizia, ai costi sopra indicati deve essere sommato il corrispettivo di € 1.600,00 oltre oneri di leggi, e le spese di istruttoria, diritti riconducibili a € 300,00.

Qualora invece non sia possibile ottenere la sanatoria, il costo da sostenere sarebbe quello della demolizione del setto divisorio costituito da un tramezzo in forati, il cui costo, considerando la demolizione, il carico e il conferimento in discarica dei detriti, può essere ragionevolmente stabilito in euro 600,00 oltre oneri di legge.

Si precisa riguardo l'ultima eccezione: *“Né conseguentemente ha considerato i predetti costi ai fini della determinazione del prezzo del bene.”*, che nella formulazione del prezzo vedasi capitolo STIMA FORMAZIONE DEI LOTTI a pagina 10 di 13, è riportato: ***In considerazione di quanto sopra si ritiene attribuire il valore al mq coperto di € 600,00, per tener del grosso spessore lo spessore dei muri, e dello stato in cui si trova attualmente l'immobile, e delle spese necessario per il suo possibile restauro.***

Il prezzo unitario indicato, pur non essendo esplicitamente citato, tiene conto degli eventuali costi da sostenere per il suo possibile restauro, ivi incluse le spese per regolarizzare le difformità riscontrate.



## Osservazione di cui al punto 6

6) Si chiede inoltre che egli specifichi che cosa intenda per “non agibile” e cioè se faccia riferimento alla situazione di fatto dell'immobile ovvero all'assenza del certificato.

## RISPOSTA

Come indicato in relazione e come può desumersi dalla documentazione fotografica, (foto cucina), al momento del sopralluogo è stato riscontrato che erano in corso lavoro di ristrutturazione.

La cucina in particolare non possedeva all'epoca i requisiti di abitabilità e salubrità perché priva di tutti gli elementi di finitura, compresa la definizione degli impianti.

Lo scrivente ha voluto evidenziare che tale condizione, è riferita allo stato dell'immobile.

## Osservazione di cui al punto 8

8) Infine rileva che manca agli atti, una versione con privacy della perizia e dei suoi allegati, necessaria per procedere alla sua pubblicazione (punto C incarico).

## RISPOSTA

Si prende atto dell'osservazione.

Si precisa che lo scrivente ha tentato di scaricare il file richiesto, ma il portale informatico, non gli consente di generare il file della perizia versione privacy.

\*\*\*\*\*

## CONCLUSIONI

Ritiene lo scrivente di aver dato risposta alle osservazioni e rende noto che rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento e integrazione.

il CTU geom. Marco Satta

li 20 gennaio 2024

