
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pinna Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
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.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 53/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

In data 10/08/2023, il sottoscritto Ing. Pinna Alessio, con studio in Via Nino Campus, 2 - 07100 - Sassari (SS), email alessio.ing.pinna@gmail.com, PEC alessio.pinna@ingpec.eu, Tel. 377/2621907, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Chiaramonti (SS) - Via Walter Frau 11

DESCRIZIONE

Il bene consiste in una villetta costituita da un livello fuori terra e due interrati, questi ultimi aggettanti sulla vallata panoramica.

Si accede alla villetta direttamente dalla via Walter Frau al civico 11, località "Codina Rosa" lottizzazione "Te.Pi.". La zona periferica rispetto al centro del paese, è identificata dal PUC come espansiva C, con la presenza di molte lottizzazioni.

Si accede all'immobile dalla veranda esterna delimitata da muretto e cancello. Fanno parte del piano terra l'ingresso, sala/studio, bagno, vano scala verso i piani inferiori, cucina e sala queste due con accesso diretto alla terrazza panoramica. Al 1° sottopiano abbiamo tre camere da letto di cui una con terrazzo, e due bagno di cui uno dedicato. Chiudono il piano una autorimessa e un pozzo luce. Più in basso è collocato il 2° piano seminterrato di altezza utile inferiore dove sono situati altri locali di uso quotidiano oltre ad un bagno.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Chiaramonti (SS) - Via Walter Frau 11

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione catastale risulta completa come anche la documentazione di cui all'art 567 c.p.c., comma 2. In particolare è presente il certificato notarile, Stefano Ajello Notaio in Milano del 12/05/2023.

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confine a nord con la via Walter Frau, a sud con il mappale 96, a est con il mappale 761, a ovest con il mappale 759

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,05 mq	99,14 mq	0,3	29,74 mq	2,70 m	PIANO TERRA
Cortile	23,87 mq	23,87 mq	0,25	5,97 mq	0,00 m	PIANO TERRA
Veranda	7,76 mq	7,76 mq	0,30	2,33 mq	2,70 m	PIANO TERRA
Terrazzo	17,78 mq	17,78 mq	0,30	5,33 mq	0,00 m	PIANO TERRA
Abitazione	81,40 mq	105,19 mq	1	105,19 mq	2,70 m	PIANO 1° SEMINTERRATO
Autorimessa	23,87 mq	25,48 mq	0,30	7,64 mq	2,20 m	PIANO 1° SEMINTERRATO
Pozzo luce	5,54 mq	6,30 mq	0,30	1,89 mq	0,00 m	PIANO 1° SEMINTERRATO
Terrazzo	8,93 mq	8,93 mq	0,30	2,68 mq	0,00 m	PIANO 1° SEMINTERRATO
Locale di sgombero	122,07 mq	139,60 mq	0,50	69,80 mq	2,50 m	PIANO 2° SEMINTERRATO



Cortile	293,00 mq	293,00 mq	0,1	29,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				259,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				259,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini del calcolo delle superfici si è fatto uso delle indicazioni del manuale OMI allegato 2

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/2015 al 10/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1043 Categoria A3 Cl.2, Cons. 11 vani Superficie catastale 299 mq Rendita € 624,91

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1043			A3	2	11 vani	299 mq	624,91 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale è sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi, a parte una finestra in aggiunta non presente nel bagno al piano terra prospiciente la veranda.



Nonostante vengano considerati importati ai fini del trasferimento le planimetrie catastali, da un punto di vista urbanistico, e quindi sulla regolarità edilizia e urbanistica, i progetti depositati all'ufficio tecnico hanno maggiore valenza e dettano la principale regolarità sull'immobile.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica quindi, verificato lo stato dei luoghi rispetto allo stato assentito si riscontrano delle difformità. In particolare al Piano Terra allo stato dei luoghi risulta assente una finestra del bagno sulla veranda in facciata principale, con modifica prospettica. Per il Piano 1° seminterrato sono presenti delle diverse disposizioni di ambienti interni, in particolare la porta del box auto risulta arretrata rispetto alla realtà, e il ripostiglio (ovvero la parete di separazione tra ripostiglio e bagno) risulta assente. Per il Piano 2° seminterrato il locale caldaia e cantina rappresentano un unico ambiente.

Pertanto allo stato dei luoghi sono presenti delle difformità che possono essere superate con una pratica di accertamento di conformità urbanistica, e il pagamento di una sanzione amministrativa

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. In particolare è presente il certificato notarile che attesta i dati catastali e ipocatastali

PATTI

L'immobile è occupato dai proprietari, e pertanto non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in ottimo stato di conservazione. In particolare non sono presenti elementi di ammaloramenti da infiltrazioni o umidità ne al piano terra ne nei piani bassi.

PARTI COMUNI

L'immobile è una unità immobiliare della tipologia villetta singola, e pertanto non sono presenti parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si trova in ottime condizioni statiche e di manutenzione generale, in termini di igiene e salubrità. Non si evidenziano elementi di difformità impiantistica (elettrica, termoidraulica).

Il terreno su cui sorge l'immobile fa parte della lottizzazione "TE.PI." ricadente nella zona C residenziale di espansione.

Le fondazioni sono del tipo continuo in cls di dimensione 60x40. La struttura in elevazione è in blocchi di cls da 30 cm, i solai in laterocemento, i divisori in mattoni forati da cm 8, le tamponature da doppia parete di forati da 8 cm con interposta coibentazione. Per quanto riguarda le finiture si presentano intonaci a civile sia per gli



interni che per gli esterni, i pavimenti in monocottura e ceramica, e gli infissi esterni in pvc con doppi vetri.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla esecutata **** Omissis **** e i suoi due figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1999	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Lojacono	07/05/1999	109516	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Sassari	03/06/1999	8461	5311
		Registrazione			
		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.

Le informazioni inserite sono estratte dal certificato notarile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 12/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a SASSARI il 17/11/2010
Reg. gen. 230320 - Reg. part. 224446
Quota: 1/1
Importo: € 249.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a SASSARI il 27/07/2015
Reg. gen. 8315 - Reg. part. 1120
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SASSARI il 10/05/2023
Reg. gen. 8219 - Reg. part. 6053
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Si segnala la trascrizione in data 29/11/1995 n. 14852/9933 portante convenzione edilizia a favore del Comune di Chiaramonti, codice fiscale 00253990907, in forza di atto ricevuto dal notaio Vincenzo Lojacono di Sassari in data 8/11/1995 n. 94169 di repertorio.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico attualmente in vigore nel comune di Chiaramonti è il Piano Urbanistico Comunale. L'immobile pignorato appartiene alla zona residenziale di espansione C dell'urbano. Tali zone sono quelle oggetto di intervento urbanistico preventivo (lottizzazione, piani di zona ecc.), sulla base di quali potranno poi essere concesse singole concessioni edilizie. La zonizzazione permette i seguenti parametri.

b) Destinazione edilizia:

Abitazioni, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici, laboratori artigiani e similari compatibili con la residenza, cioè la cui natura e destinazione non comporti soprattutto effetti di inquinamento acustico, attività non moleste e non inquinanti

c) Tipo edilizio:

Potranno essere realizzati edifici in serie continua, a nuclei o isolati



d) Indice territoriale:

$I_t = 0.4 \text{ mc/mq}$,

f) Rapporto massimo copertura:

$R_e = 0,50 \text{ mq/mq}$

g) Altezza massima:

$H = \text{mt. } 7.50$

h) Numero massimo piani:

2 fuori terra

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile pignorato è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 03/2004 del 03/06/2004. Non si ha notizia del documento di agibilità.

I dati inseriti sono stati reperiti attraverso accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Chiaramonti.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, verificato lo stato dei luoghi rispetto allo stato assentito si riscontrano delle difformità. In particolare al Piano Terra allo stato dei luoghi risulta assente una finestra del bagno sulla veranda in facciata principale, con modifica prospettica. Per il Piano 1° seminterrato sono presenti delle diverse disposizioni di ambienti interni, in particolare la porta del box auto risulta arretrata rispetto alla realtà, e il ripostiglio (ovvero la parete di separazione tra ripostiglio e bagno) risulta assente. Per il Piano 2° seminterrato il locale caldaia e cantina rappresentano un unico ambiente.

Pertanto allo stato dei luoghi sono presenti delle difformità che possono essere superate con una pratica di accertamento di conformità urbanistica, e il pagamento di una sanzione amministrativa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile appartiene alla tipologia villetta unifamiliare, e pertanto non esistono parti comuni o oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di



eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. 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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Chiaramonti (SS) - Via Walter Frau 11

Il bene consiste in una villetta costituita da un livello fuori terra e due interrati, questi ultimi aggettanti sulla vallata panoramica. Si accede alla villetta direttamente dalla via Walter Frau al civico 11, località "Codina Rosa" lottizzazione "Te.Pi.". La zona periferica rispetto al centro del paese, è identificata dal PUC come espansiva C, con la presenza di molte lottizzazioni. Si accede all'immobile dalla veranda esterna delimitata da muretto e cancello. Fanno parte del piano terra l'ingresso, sala/studio, bagno, vano scala verso i piani inferiori, cucina e sala queste due con accesso diretto alla terrazza panoramica. Al 1° sottopiano abbiamo tre camere da letto di cui una con terrazzo, e due bagno di cui uno dedicato. Chiudono il piano una autorimessa e un pozzo luce. Più in basso è collocato il 2° piano seminterrato di altezza utile inferiore dove sono situati altri locali di uso quotidiano oltre ad un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1043, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 181.909,00

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo. In particolare i dati dei comparabili per l'approccio di base, a causa dello scarso mercato immobiliare della zona B1, sono stati recuperati da agenzie e siti internet. La ricerca dei comparabili dei valori dichiarati presso l'Agenzia delle Entrate non ha portato risultati positivi.

I dati ricercati presso i siti internet dedicati, sono stati valutati con quelli dell'osservatorio immobiliare.

Quest'ultimo individua gli immobili della zona per abitazioni di tipo civile in condizioni normali, tra i 550-750 €/mq

pertanto può essere considerata come media di base il valore pari a 650 €/mq. Ora, essendo l'immobile in ottime condizioni di manutenzione, tenuto conto che non possiede elementi di pregio né architettonico né impiantistico tali da apprezzare maggiormente il metro quadro, secondo i dati OMI è ragionevole attribuire un valore considerando altri parametri quali:

stato locativo (occupato -5%), stato conservativo (ottimo +5), luminosità (molto soleggiato +10%), panoramicità (+5%), impianti ordinari 0% (mancano impianti performanti per il risparmio energetico).

Applicando le percentuali di merito abbiamo un apprezzamento del +15%. Tale apprezzamento è nell'ordine di 97,5 €/mq arrotondato a 100. In conclusione è ragionevole attribuire un valore di stima pari a 700 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Chiaramonti (SS) - Via Walter Frau 11	259,87 mq	700,00 €/mq	€ 181.909,00	100,00%	€ 181.909,00
Valore di stima:					€ 181.909,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva da segnalare

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.

Sassari, li 28/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pinna Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Altri allegati - Rilievo eseguito
- ✓ Altri allegati - Attestato di prestazione energetica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Chiaramonti (SS) - Via Walter Frau 11

Il bene consiste in una villetta costituita da un livello fuori terra e due interrati, questi ultimi aggettanti sulla vallata panoramica. Si accede alla villetta direttamente dalla via Walter Frau al civico 11, località "Codina Rosa" lottizzazione "Te.Pi.". La zona periferica rispetto al centro del paese, è identificata dal PUC come espansiva C, con la presenza di molte lottizzazioni. Si accede all'immobile dalla veranda esterna delimitata da muretto e cancello. Fanno parte del piano terra l'ingresso, sala/studio, bagno, vano scala verso i piani inferiori, cucina e sala queste due con accesso diretto alla terrazza panoramica. Al 1° sottopiano abbiamo tre camere da letto di cui una con terrazzo, e due bagno di cui uno dedicato. Chiudono il piano una autorimessa e un pozzo luce. Più in basso è collocato il 2° piano seminterrato di altezza utile inferiore dove sono situati altri locali di uso quotidiano oltre ad un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1043, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico attualmente in vigore nel comune di Chiaramonti è il Piano Urbanistico Comunale. L'immobile pignorato appartiene alla zona residenziale di espansione C dell'urbano. Tali zone sono quelle oggetto di intervento urbanistico preventivo (lottizzazione, piani di zona ecc.), sulla base di quali potranno poi essere concesse singole concessioni edilizie. La zonizzazione permette i seguenti parametri. b) Destinazione edilizia: Abitazioni, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici, laboratori artigiani e similari compatibili con la residenza, cioè la cui natura e destinazione non comporti soprattutto effetti di inquinamento acustico, attività non moleste e non inquinanti c) Tipo edilizio: Potranno essere realizzati edifici in serie continua, a nuclei o isolati d) Indice territoriale: It = 0.4 mc/mq, f) Rapporto massimo copertura: Re = 0,50 mq/mq g) Altezza massima: H= mt. 7.50 h) Numero massimo piani: 2 fuori terra



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Chiaromonti (SS) - Via Walter Frau 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1043, Categoria A3	Superficie	259,87 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in ottimo stato di conservazione. In particolare non sono presenti elementi di ammaloramenti da infiltrazioni o umidità ne al piano terra ne nei piani bassi.		
Descrizione:	Il bene consiste in una villetta costituita da un livello fuori terra e due interrati, questi ultimi aggettanti sulla vallata panoramica. Si accede alla villetta direttamente dalla via Walter Frau al civico 11, località "Codina Rosa" lottizzazione "Te.Pi.". La zona periferica rispetto al centro del paese, è identificata dal PUC come espansiva C, con la presenza di molte lottizzazioni. Si accede all'immobile dalla veranda esterna delimitata da muretto e cancello. Fanno parte del piano terra l'ingresso, sala/studio, bagno, vano scala verso i piani inferiori, cucina e sala queste due con accesso diretto alla terrazza panoramica. Al 1° sottopiano abbiamo tre camere da letto di cui una con terrazzo, e due bagno di cui uno dedicato. Chiudono il piano una autorimessa e un pozzo luce. Più in basso è collocato il 2° piano seminterrato di altezza utile inferiore dove sono situati altri locali di uso quotidiano oltre ad un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla esecutata **** Omissis **** e i suoi due figli.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a SASSARI il 17/11/2010
Reg. gen. 230320 - Reg. part. 224446
Quota: 1/1
Importo: € 249.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a SASSARI il 27/07/2015
Reg. gen. 8315 - Reg. part. 1120
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SASSARI il 10/05/2023
Reg. gen. 8219 - Reg. part. 6053
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

