
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pinna Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 33/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via San Giuseppe 2.....	5
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via Principe Umberto 19.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via San Giuseppe 2.....	6
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via Principe Umberto 19.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via San Giuseppe 2.....	6
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via Principe Umberto 19.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via San Giuseppe 2.....	7
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via Principe Umberto 19.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via San Giuseppe 2.....	7
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via Principe Umberto 19.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via San Giuseppe 2.....	8
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via Principe Umberto 19.....	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via San Giuseppe 2.....	8
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via Principe Umberto 19.....	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via San Giuseppe 2.....	9
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via Principe Umberto 19.....	10
Patti	10
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via San Giuseppe 2.....	10
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via Principe Umberto 19.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via San Giuseppe 2.....	10

Bene N° 2 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via Principe Umberto 19	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via San Giuseppe 2	10
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via Principe Umberto 19	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via San Giuseppe 2	10
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via Principe Umberto 19	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via San Giuseppe 2	11
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via Principe Umberto 19	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via San Giuseppe 2	11
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via Principe Umberto 19	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via San Giuseppe 2	11
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via Principe Umberto 19	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via San Giuseppe 2	13
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via Principe Umberto 19	14
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via San Giuseppe 2	14
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via Principe Umberto 19	14
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via San Giuseppe 2	15
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via Principe Umberto 19	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via San Giuseppe 2	16
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via Principe Umberto 19	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 33/2023 del R.G.E.	21

INCARICO

All'udienza del 09/08/2023, 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 21/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via San Giuseppe 2
- **Bene N° 2** - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via Principe Umberto 19

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA SAN GIUSEPPE 2

L'immobile è situato nel centro storico di Uri edificio ad angolo tra le vie San Giuseppe n.2, da cui ha l'accesso, e via Principe Umberto. Il fabbricato costituito da due livelli fuori terra, si trova in stato collabente o di rudere, in quanto vi è assenza di copertura, oltre a qualunque tipo di impianto; è inoltre assente l'intonaco interno, gli infissi sono in parte assenti e imparte in pessime condizioni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'immobile è situato in Via San Giuseppe n.2 e non in Via Giuseppe Mannu n.32 come erroneamente riportato sia nell'atto di pignoramento che nel certificato notarile, nonché nelle visure catastali.

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA PRINCIPE UMBERTO 19

L'immobile è situato nel centro storico di Uri alla via Principe Umberto 19. Il fabbricato è costituito da unico livello fuori terra, e si trova in stato collabente o di rudere, in quanto vi è assenza di copertura, oltre a qualunque tipo di impianto, è inoltre assente l'intonaco interno, gli infissi sono in parte assenti e imparte in pessime condizioni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via San Giuseppe 2
- **Bene N° 2** - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via Principe Umberto 19

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA SAN GIUSEPPE 2

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

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA PRINCIPE UMBERTO 19

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA SAN GIUSEPPE 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA PRINCIPE UMBERTO 19

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA SAN GIUSEPPE 2

L'immobile catastalmente identificato al F.17 M.291 del comune di Uri, confina a ovest con la via San Giuseppe, a sud con la via Principe Umberto, e a nord con il mappale 289.

Si precisa che il confine ad est dovrebbe essere con il mappale 629, ma quest'ultimo non è identificato in mappa.

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA PRINCIPE UMBERTO 19

L'immobile catastalmente identificato al F.17 M.629 del comune di Uri, confina a ovest con la via San Giuseppe, a sud con la via Principe Umberto, e a nord con il mappale 289, a est con il mappale 292

CONSISTENZA

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA SAN GIUSEPPE 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	0,00 m	
Cortile	52,00 mq	52,00 mq	0,3	15,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				68,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

i dati della consistenza sono stati tratti sia dall'atto di compravendita, sia dalla visura catastale per immobile, e non da rilievo in quanto oggettivamente impossibile da eseguire per ragioni legate alla sicurezza

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA PRINCIPE UMBERTO 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	0,00 m	

Cortile	52,00 mq	52,00 mq	0,3	15,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				68,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

i dati della consistenza sono stati tratti sia dall'atto di compravendita, sia dalla visura catastale per immobile, e non da rilievo in quanto oggettivamente impossibile da eseguire per ragioni legate alla sicurezza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA SAN GIUSEPPE 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 13/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 291 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 284,05

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA PRINCIPE UMBERTO 19

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 13/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 629 Categoria A6 Cl.U, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 56 mq Rendita € 61,97

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA SAN GIUSEPPE 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato

	17	291			A3	U	5 vani	53 mq	284,05 €	T	
--	----	-----	--	--	----	---	--------	-------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esiste una planimetria catastale con data di presentazione 07/12/1939, rappresentante l'immobile al solo piano terra, pertanto è assente la rappresentazione del piano superiore.

Allo stato dei luoghi l'immobile si trova in completo abbandono e di pericolosità di crollo. La categoria catastale attribuita è formalmente corretta ma non corrispondente alla realtà, classificabile come F/2

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA PRINCIPE UMBERTO 19

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	629			A6	U	1,5 vani	56 mq	61,97 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Esiste una planimetria catastale con data di presentazione 07/12/1939, rappresentante l'immobile del piano terra, pertanto la rappresentazione corrisponde formalmente allo stato dei luoghi.

Allo stato attuale l'immobile si trova in stato di abbandono, pertanto la categoria catastale attribuita è formalmente corretta ma non corrispondente alla realtà, classificabile come unità F/2

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA SAN GIUSEPPE 2

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA PRINCIPE UMBERTO 19

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA SAN GIUSEPPE 2

Non risultano contratti di locazione in essere

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA PRINCIPE UMBERTO 19

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA SAN GIUSEPPE 2

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in pessimo stato di conservazione. L'immobile non è agibile.

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA PRINCIPE UMBERTO 19

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in pessimo stato di conservazione. L'immobile non è agibile.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA SAN GIUSEPPE 2

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA PRINCIPE UMBERTO 19

L'immobile pignorato non risulta nè inserito in contesto condominiale nè avente parti comuni con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA SAN GIUSEPPE 2

non risultano servitù gravanti sul bene pignorato

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA PRINCIPE UMBERTO 19

non risultano servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA SAN GIUSEPPE 2

L'immobile è una costruzione in muratura portante costruita con blocchi di cantonetti di calcare e solaio a volta con copertura in legno attualmente inesistente.

Sono assenti qualunque tipo di finitura o impianti

L'immobile si trova in stato di abbandono da molti decenni

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA PRINCIPE UMBERTO 19

L'immobile è una costruzione in muratura portante costruita con blocchi di cantonetti di calcare su unico livello con copertura in legno parzialmente crollata. Sono assenti qualunque tipo di finitura o impianti.

L'immobile si trova in stato di abbandono da molti decenni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA SAN GIUSEPPE 2

L'immobile risulta libero

L'immobile si trova in stato di abbandono

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA PRINCIPE UMBERTO 19

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta in stato di abbandono

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA SAN GIUSEPPE 2

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 23/09/1999	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LOJACONO	23/09/1999	111083	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	13/10/1999	14002	9182
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FAEDDA	19/12/2002	3852	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	30/12/2002		
		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.

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA PRINCIPE UMBERTO 19

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/1999	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LOJACONO	23/09/1999	111083	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	13/10/1999	14002	9182
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2002		**** Omissis ****			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FAEDDA	19/12/2002	3852	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	30/12/2002		
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA SAN GIUSEPPE 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 26/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a SASSARI il 24/05/2023
Reg. gen. 9221 - Reg. part. 6791
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Le informazioni sono state reperite dal certificato notarile a firma di Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone in data 26/05/2023

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA PRINCIPE UMBERTO 19

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 26/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a SASSARI il 24/05/2023
Reg. gen. 9221 - Reg. part. 6791
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Le informazioni sono state reperite dal certificato notarile a firma di Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone in data 26/05/2023

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA SAN GIUSEPPE 2

La normativa urbanistica di riferimento è il Piano Urbanistico Comunale (PUC) id Uri, in particolare essendo l'immobile ricadente nel centro matrice del paese, si fa riferimento alle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato (PP) del centro storico. Il PUC ha mappato singolarmente tutti gli immobili stilando per ognuno di essi una scheda edificio con gli interventi possibili e delle prescrizioni applicabili. In particolare il bene oggetto di pignoramento ricade in zona F del centro storico ed è identificato con il numero 06. La sua scheda edificio contempla alcuni interventi assentiti come la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, e la ristrutturazione edilizia senza variazione di volume, quest'ultimo subordinato a permesso di costruire. Sono previste inoltre ulteriori prescrizioni da seguire riportate nella scheda afferenti a dei codici esplicitati nelle norme di attuazione. Una ulteriore prescrizione impone la demolizione di un volume edificato sulla terrazza fronte via San Giuseppe.

Infine il fabbricato è classificato ai fini storici come U1 (TAV.11), ovvero fabbricati di tipo tradizionale (ante 1950), di significativo interesse ambientale o costruttivo che conservano inalterata consistenza materiale e formale. Sono pertanto esclusi interventi di demolizione e ricostruzione.

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA PRINCIPE UMBERTO 19

La normativa urbanistica di riferimento è il Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Uri, in particolare essendo l'immobile ricadente nel centro matrice del paese, si fa riferimento alle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato (PP) del centro storico. Il PUC ha mappato singolarmente tutti gli immobili stilando per ognuno di essi una scheda edificio con gli interventi possibili e delle prescrizioni applicabili. In particolare il bene oggetto di pignoramento ricade in zona F del centro storico ed è identificato con il numero 07. La sua

scheda edificio contempla alcuni interventi assentiti come la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, e la ristrutturazione edilizia senza variazione di volume, quest'ultimo subordinato a permesso di costruire. Sono previste inoltre ulteriori prescrizioni da seguire riportate nella scheda afferenti a dei codici esplicitati nelle norme di attuazione.

Infine il fabbricato è classificato ai fini storici come U1 (TAV.11), ovvero fabbricati di tipo tradizionale (ante 1950), di significativo interesse ambientale o costruttivo che conservano inalterata consistenza materiale e formale. Sono pertanto esclusi interventi di demolizione e ricostruzione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA SAN GIUSEPPE 2

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

Dalla documentazione recuperata presso gli archivi del comune di Uri l'immobile risulta esistente prima del 1942 e pertanto non è presente un permesso di costruzione.

In particolare una prescrizione della scheda tecnica dell'immobile, impone la demolizione di un vano sulla terrazza al primo piano sulla via San Giuseppe

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.

Non è presente negli archivi del comune di Uri alcun progetto dell'immobile in quanto antecedente al 1942, pertanto facendo riferimento al piano particolareggiato del centro storico, lo stato dei luoghi dell'immobile non corrisponde ai prospetti delle schede edificio, in quanto è presente un vano sul terrazzo della facciata lato Via San Giuseppe aliena all'immobile. In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria dovrà essere presentato un progetto che contempli la demolizione dello stesso. L'immobile ad oggi non risulta regolare.

Non è presente alcun certificato energetico dell'immobile in quanto superfluo; non sono presenti dichiarazioni di conformità di impianti civili in quanto assenti.

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA PRINCIPE UMBERTO 19

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla documentazione recuperata presso gli archivi del comune di Uri l'immobile risulta esistente prima della L.1150 del 1942 e pertanto non è presente un permesso di costruzione.

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.

Non è presente negli archivi del comune di Uri alcun progetto dell'immobile in quanto antecedente al 1942, pertanto facendo riferimento al piano particolareggiato del centro storico, lo stato dei luoghi dell'immobile corrisponde ai prospetti delle schede edificio. E' pertanto regolare.

Non è presente alcun certificato energetico dell'immobile in quanto superfluo; non sono presenti dichiarazioni di conformità di impianti civili in quanto assenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA SAN GIUSEPPE 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non risulta essere inserito in contesto condominiale

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A URI (SS) - VIA PRINCIPE UMBERTO 19

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non risulta essere inserito in contesto condominiale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base della rivalutazione dei dati Istat. La ricerca del più probabile valore di mercato di tali beni non poteva essere condotta attraverso la metodologia della stima sintetica per comparabili in quanto, pur tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile, caratteristiche

e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, altre variabili quali lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, non sono ne definibili ne paragonabili.

Inoltre i dati metrici ottenibili da rilievi compiuti non sono stati eseguiti per motivi legati alla sicurezza degli ambienti. L'immobile risulta si fatto pericoloso a causa del cedimento di alcuni elementi strutturali.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, il reperimento dell'ultimo atto notarile a favore dell'esecutato, in qui si riporta il prezzo di acquisto di entrambi i beni, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, attraverso la rivalutazione monetaria.

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

- **Bene N° 1** - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via San Giuseppe 2

L'immobile è situato nel centro storico di Uri edificio ad angolo tra le vie San Giuseppe n.2, da cui ha l'accesso, e via Principe Umberto. Il fabbricato costituito da due livelli fuori terra, si trova in stato collabente o di rudere, in quanto vi è assenza di copertura, oltre a qualunque tipo di impianto; è inoltre assente l'intonaco interno, gli infissi sono in parte assenti e imparte in pessime condizioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 291, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 10.633,00

Viste le attuali condizioni dell'immobile, considerato che il bene non è agibile, non può essere utilizzato il consolidato metodo di stima diretta sintetica per comparazione in quanto sia le caratteristiche intrinseche che estrinseche del bene non sono paragonabili ad altri immobili della zona. Non può essere utilizzato neanche il metodo di stima indiretta di ricostruzione deprezzato, in quanto eccessivamente laboriosa e da applicarsi a beni strumentali.

Dovendo ricercare un valore di mercato al bene, avendo a disposizione il valore di acquisto dell'atto di compravendita dell'esecutato al 12/2002, può facilmente essere utilizzata una rivalutazione di stima monetaria alla data odierna.

Il sito dell'Istat (rivaluta.istat.it) ci consente di calcolare il coefficiente di rivalutazione monetaria da applicare al prezzo pagato all'epoca del rogito per ottenere il valore odierno.

L'esecutato ha acquistato nel 2002 due beni distinti e contigui mappali 291 e 629 per un totale di € 13.000. il valore maggiore tra i due può essere attribuito al mappale 291 essendo classificato come A/3 e avente maggiore superficie su due livelli.

Possimo pertanto ragionevolmente attribuire al mappale 291 un valore pari a circa il 70% del totale, pertanto la distribuzione del valore dei due beni acquistati a corpo alla data del 2002 saranno di € 9.000 per il mappale 291 e € 4.000 per il mappale 629.

Per quanto riguarda il mappale 291, calcolando la rivalutazione ad oggi si ottiene un coefficiente pari a 1,482 ottenendo un valore pari a € 13.338. Considerando che l'immobile è abbandonato da molti decenni (quindi almeno 22 anni) è ragionevole applicare una decurtazione per l'ulteriore avanzamento del degrado dal gennaio 2003 ad oggi. Dal momento che non è possibile applicare le formule canoniche per il deprezzamento del bene viste le condizioni del cespite, si utilizzerà la percentuale pari a 1% per ogni anno a partire dalla data di acquisto. Pertanto avremo che il numero degli anni totali sono 21 anni (escludendo l'anno in corso in quanto incompleto) pari al 21%. $€ 13.338 - 21\% = € 10.537$ che arrotonderemo a € 10.633 attribuendo un valore a metro quadro pari a 155 €.

- **Bene N° 2** - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via Principe Umberto 19

L'immobile è situato nel centro storico di Uri alla via Principe Umberto 19. Il fabbricato è costituito da unico livello fuori terra, e si trova in stato collabente o di rudere, in quanto vi è assenza di copertura, oltre a qualunque tipo di impianto, è inoltre assente l'intonaco interno, gli infissi sono in parte assenti e

imparte in pessime condizioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 629, Categoria A6

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

Valore di stima del bene: € 4.802,00

Viste le attuali condizioni dell'immobile, considerato che il bene non è agibile, non può essere utilizzato il consolidato metodo di stima diretta sintetica per comparazione in quanto sia le caratteristiche intrinseche che estrinseche del bene non sono paragonabili ad altri immobili della zona. Non può essere utilizzato neanche il metodo di stima indiretta di ricostruzione deprezzato, in quanto eccessivamente laboriosa e da applicarsi a beni strumentali.

Dovendo ricercare un valore di mercato al bene, avendo a disposizione il valore di acquisto dell'atto di compravendita dell'esecutato al 12/2002, può facilmente essere utilizzata una rivalutazione di stima monetaria alla data odierna.

Il sito dell'Istat (rivaluta.istat.it) ci consente di calcolare il coefficiente di rivalutazione monetaria da applicare al prezzo pagato all'epoca del rogito per ottenere il valore odierno.

L'esecutato ha acquistato nel 2002 due beni distinti e contigui mappali 291 e 629 per un totale di € 13.000. il valore maggiore tra i due può essere attribuito al 291 essendo classificato come A/3 e avente maggiore superficie su due livelli.

Possimo pertanto ragionevolmente attribuire al mappale 291 un valore pari a circa il 70% del totale, pertanto la distribuzione del valore dei due beni acquistati a corpo alla data del 2002 saranno di € 9.000 per il mappale 291 e € 4.000 per il mappale 629.

Per quanto riguarda il mappale 629, calcolando la rivalutazione ad oggi si ottiene un coefficiente pari a 1,482 ottenendo un valore pari a € 5.928. Considerando che l'immobile è abbandonato da molti decenni (quindi almeno 22 anni) è ragionevole applicare una decurtazione per l'ulteriore avanzamento del degrado dal gennaio 2003 ad oggi. Dal momento che non è possibile applicare le formule canoniche per il deprezzamento del bene viste le condizioni del cespite, si utilizzerà la percentuale pari a 1% per ogni anno a partire dalla data di acquisto. Pertanto avremo che il numero degli anni totali sono 21 anni (escludendo l'anno in corso in quanto incompleto) pari al 21%. $€ 5.928 - 21\% = € 4.683$ che arrotonderemo a € 4.802 attribuendo un valore a metro quadro pari a 70 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Rudere Uri (SS) - Via San Giuseppe 2	68,60 mq	155,00 €/mq	€ 10.633,00	100,00%	€ 10.633,00
Bene N° 2 - Rudere Uri (SS) - Via Principe Umberto 19	68,60 mq	70,00 €/mq	€ 4.802,00	100,00%	€ 4.802,00
				Valore di stima:	€ 15.435,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile verte in pessimo stato di conservazione e non è agibile

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 18/02/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - Mappa catastale
- ✓ Foto - Allegato fotografico
- ✓ Google maps
- ✓ Ortofoto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Schede edificio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via San Giuseppe 2

L'immobile è situato nel centro storico di Uri edificio ad angolo tra le vie San Giuseppe n.2, da cui ha l'accesso, e via Principe Umberto. Il fabbricato costituito da due livelli fuori terra, si trova in stato collabente o di rudere, in quanto vi è assenza di copertura, oltre a qualunque tipo di impianto; è inoltre assente l'intonaco interno, gli infissi sono in parte assenti e imparte in pessime condizioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 291, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica di riferimento è il Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Uri, in particolare essendo l'immobile ricadente nel centro matrice del paese, si fa riferimento alle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato (PP) del centro storico. Il PUC ha mappato singolarmente tutti gli immobili stilando per ognuno di essi una scheda edificio con gli interventi possibili e delle prescrizioni applicabili. In particolare il bene oggetto di pignoramento ricade in zona F del centro storico ed è identificato con il numero 06. La sua scheda edificio contempla alcuni interventi assentiti come la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, e la ristrutturazione edilizia senza variazione di volume, quest'ultimo subordinato a permesso di costruire. Sono previste inoltre ulteriori prescrizioni da seguire riportate nella scheda afferenti a dei codici esplicitati nelle norme di attuazione. Una ulteriore prescrizione impone la demolizione di un volume edificato sulla terrazza fronte via San Giuseppe. Infine il fabbricato è classificato ai fini storici come U1 (TAV.11), ovvero fabbricati di tipo tradizionale (ante 1950), di significativo interesse ambientale o costruttivo che conservano inalterata consistenza materiale e formale. Sono pertanto esclusi interventi di demolizione e ricostruzione.

- **Bene N° 2** - Rudere ubicato a Uri (SS) - Via Principe Umberto 19

L'immobile è situato nel centro storico di Uri alla via Principe Umberto 19. Il fabbricato è costituito da unico livello fuori terra, e si trova in stato collabente o di rudere, in quanto vi è assenza di copertura, oltre a qualunque tipo di impianto, è inoltre assente l'intonaco interno, gli infissi sono in parte assenti e imparte in pessime condizioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 629, Categoria A6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica di riferimento è il Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Uri, in particolare essendo l'immobile ricadente nel centro matrice del paese, si fa riferimento alle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato (PP) del centro storico. Il PUC ha mappato singolarmente tutti gli immobili stilando per ognuno di essi una scheda edificio con gli interventi possibili e delle prescrizioni applicabili. In particolare il bene oggetto di pignoramento ricade in zona F del centro storico ed è identificato con il numero 07. La sua scheda edificio contempla alcuni interventi assentiti come la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, e la ristrutturazione edilizia senza variazione di volume, quest'ultimo subordinato a permesso di costruire. Sono previste inoltre ulteriori prescrizioni da seguire riportate nella scheda afferenti a dei codici esplicitati nelle norme di attuazione. Infine il fabbricato è classificato ai fini storici come U1 (TAV.11), ovvero fabbricati di tipo tradizionale (ante 1950), di significativo interesse ambientale o costruttivo che conservano inalterata consistenza materiale e formale. Sono pertanto esclusi interventi di demolizione e ricostruzione.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 33/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Rudere			
Ubicazione:	Uri (SS) - Via San Giuseppe 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Rudere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 291, Categoria A3	Superficie	68,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento si trova in pessimo stato di conservazione. L'immobile non è agibile.		
Descrizione:	L'immobile è situato nel centro storico di Uri edificio ad angolo tra le vie San Giuseppe n.2, da cui ha l'accesso, e via Principe Umberto. Il fabbricato costituito da due livelli fuori terra, si trova in stato collabente o di rudere, in quanto vi è assenza di copertura, oltre a qualunque tipo di impianto; è inoltre assente l'intonaco interno, gli infissi sono in parte assenti e imparte in pessime condizioni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Rudere			
Ubicazione:	Uri (SS) - Via Principe Umberto 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Rudere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 629, Categoria A6	Superficie	68,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento si trova in pessimo stato di conservazione. L'immobile non è agibile.		
Descrizione:	L'immobile è situato nel centro storico di Uri alla via Principe Umberto 19. Il fabbricato è costituito da unico livello fuori terra, e si trova in stato collabente o di rudere, in quanto vi è assenza di copertura, oltre a qualunque tipo di impianto, è inoltre assente l'intonaco interno, gli infissi sono in parte assenti e imparte in pessime condizioni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		