

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pilo Gianmarco, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 2	25
Descrizione	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità	27
Confini	27
Consistenza.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali	29
Stato conservativo	30
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	37



Regolarità edilizia	37
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Stima / Formazione lotti.....	41
Lotto 1	41
Lotto 2	45
Riepilogo bando d'asta.....	50
Lotto 1	50
Lotto 2	50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2024 del R.G.E.	52
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 119.511,13	52
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 9.579,81	52



INCARICO

In data 08/07/2024, il sottoscritto Ing. Pilo Gianmarco, con studio in Via Arrigo Solmi, 1/B - 09100 - Cagliari (CA), email gianmarco.pilo@tin.it;gianmarco.pilo@gmail.com, PEC gianmarco.pilo@ingpec.eu, Tel. 393 5669512, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2024 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) - Aldo Cesaraccio
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Mario Cordella



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Aldo Cesaraccio

DESCRIZIONE

L'immobile 01 oggetto di stima, di proprietà della Signora **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 70, Particella 1234, Subalterno 53. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Sassari al mappale censito al Foglio 70, Particella 1234. L'immobile 01, oggetto di pignoramento, si sviluppa interamente al secondo piano del più ampio fabbricato edificato nel lotto di terreno sito tra la via Aldo Cesaraccio e la via Mario Cordella, con accesso dalla via Aldo Cesaraccio n° 47, ubicato all'interno del territorio Comunale di Sassari (SS).

All'interno del Piano Urbanistico Comunale l'immobile 01 ricade nella Zona Urbanistica omogenea C, precisamente nella sottozona C1 – “espansioni recenti attuate o in corso di attuazione”, come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

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

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

lo scrivente specifica come il richiamato comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile individui: “Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha analizzato il fascicolo telematico del creditore precedente, così come messo a disposizione dalla procedura. All'interno di tale fascicolo è contenuto il Certificato Notarile rilasciato in data 17/05/2024 dal Dott. **** Omissis ****, notaio in Perugia. L'intero contenuto del documento sopra menzionato viene riportato nell'Allegato G – Certificazione Notarile, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

In tale documento viene ricostruita la storia ipotecaria della Particella 1234 Subalterno 53 la quale identifica l'immobile oggetto di pignoramento.

Tale immobile corrisponde con un'unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al secondo piano del più ampio fabbricato con destinazione d'uso residenziale.

Inoltre, l'immobile risulta edificato nel lotto di terreno ubicato tra la via Aldo Cesaraccio e la via Mario Cordella, ricompreso all'interno del territorio Comunale di Sassari (SS).



Lo scrivente ha analizzato la documentazione presente nel fascicolo telematico, non riscontrando la necessità di segnalare al G.E. e al creditore precedente eventuali carenze nella documentazione presentata. Si precisa che nella documentazione in atti lo scrivente non ha riscontrato l'atto di provenienza. Questo è stato reperito nelle ispezioni svolte da parte dello scrivente tramite visura telematica effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Sassari presso l'Agenzia delle Entrate, nonché dalla Certificazione Notarile rilasciata in data 17/05/2024 dal Dott. **** Omissis ****, notaio in Perugia.

L'attuale esecutata, entrò originariamente in possesso dell'immobile oggetto del presente procedimento, mediante atto di compravendita stipulato dal Dott. **** Omissis ****, Notaio in Sassari, in data 10/06/2015 con repertorio n° 146090/54093, trascritto a Sassari il 11/06/2015, Reg. Part. n° 5001, Reg. Gen. n° 6327.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non sono stati reperiti ipotetici provvedimenti formali relativi "all'assegnazione della casa coniugale". A tale proposito è doveroso sottolineare il fatto che durante le operazioni peritali, lo scrivente ha effettuato le opportune verifiche sullo stato civile dell'esecutata, inviando apposita richiesta all'ufficio preposto del Comune di Sassari, alla luce delle quali si è potuto reperire i documenti con i quali si attesta il luogo e la data in cui si celebrò il matrimonio tra l'odierna esecutata e l'ormai ex coniuge, ovvero il Signor **** Omissis ****. In data 28/01/2025, infatti, l'ufficio dello stato civile di Sassari, ha rilasciato il certificato anagrafico di stato civile e l'estratto per riassunto del registro degli atti matrimoniali del soggetto esecutato. Tale documento attesta che il soggetto esecutato ha contratto matrimonio con il Signor **** Omissis ****, ad Usini in data 07/08/2011, il quale è stato concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Sassari in data 03 novembre 2020.

Lo scrivente precisa, inoltre, che non è stata reperita la sentenza di separazione.

Da tale punto di vista lo scrivente sottolinea il fatto che nulla di più è noto circa le dinamiche sancite dalla sentenza di separazione.

Resta oggettivamente assunto il fatto che, presumibilmente, non risulta effettuata alcuna assegnazione di casa coniugale, in quanto l'immobile in oggetto risulta interamente di proprietà dell'attuale esecutata, come si evince catastalmente e dalle opportune ispezioni ipotecarie.

Pertanto, allo stato attuale l'immobile è regolarmente intestato al soggetto esecutato, ovvero la Signora **** Omissis ****.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CONFINI

L'immobile 01, oggetto di pignoramento, si sviluppa interamente al secondo piano del più ampio fabbricato edificato nel lotto di terreno sito tra la via Aldo Cesaraccio e la via Mario Cordella, con accesso dalla via Aldo Cesaraccio n° 47, ubicato all'interno del territorio Comunale di Sassari (SS).



Il prospetto Nord – Nord/Est dell'appartamento si affaccia sulla via Aldo Cesaraccio, mentre il lato esposto a Sud/Est è confinante con il subalterno 54. La parete Sud, invece, è adiacente al subalterno 52, mentre, il lato dell'immobile esposto a Nord/Ovest coincide con il prospetto del maggiore fabbricato ubicato al limite del lotto, confinante con la particella 835 del medesimo foglio 70.

Il lotto di terreno sul quale è edificato il maggiore fabbricato che ospita l'immobile oggetto di perizia, risulta censito al N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 70 Particella 1234. Analizzando la mappa catastale del N.C.T., tale lotto confina sul lato Sud/Ovest parzialmente con la particella 1100 e parzialmente con la particella 832. Sul lato Nord/Est, invece, confina con la via Aldo Cesaraccio, mentre, sul lato Sud/Est confina con la via Mario Cordella. Infine, il lato orientato a Nord/Ovest confina con la particella 835.

Per ogni qualsivoglia approfondimento circa quanto sopra esposto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C – Documentazione Catastale

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,48 mq	86,72 mq	1,00	86,72 mq	0,00 m	
Terrazza	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	
Terrazza	0,56 mq	2,93 mq	0,10	0,29 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				94,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/2010 al 10/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 1234, Sub. 53, Zc. SASSARI Categoria A3 Cl.2, Cons. 4/5 VANI Superficie catastale 96 mq Rendita € 348,61



		Piano SECONDO
Dal 10/06/2015 al 12/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 1234, Sub. 53, Zc. SASSARI Categoria A3 Cl.2, Cons. 4/5 VANI Superficie catastale 96 mq Rendita € 348,61 Piano SECONDO
Dal 12/04/2022 al 17/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 1234, Sub. 53, Zc. SASSARI Categoria A3 Cl.2, Cons. 4/5 VANI Superficie catastale 96 mq Rendita € 348,61 Piano SECONDO

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	1234	53	SASSARI	A3	2	4/5 VANI	96 mq	348,61 €	SECONDO	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
70	1234										

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 2.1 e 2.2 ricomprese all'interno del più ampio all'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, e le planimetrie catastali consultabili nell'Allegato C - Documentazione catastale, è emerso come non vi sia del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale.



Qualche minima differenza è stata rilevata nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una leggera traslazione di qualche tramezzo.

In particolare, vi è corrispondenza esclusivamente in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale, ma a livello di compartimentazione interna degli ambienti sono state rilevate alcune incongruenze.

La prima difformità riscontrata è appartenente al vano denominato Pranzo/Soggiorno. Tale ambiente, nella realtà risulta essere sprovvisto del ripostiglio, il quale viene invece rappresentato nella planimetria catastale depositata.

Le ulteriori difformità rilevate sono relative alla redistribuzione di alcuni vani prospicienti al disimpegno, dei quali è stata modificata la conformazione a causa delle variazioni effettuate. Più precisamente, all'ambiente denominato disimpegno, come anticipato, sono state apportate delle variazioni in termini di sagoma, tra quanto rappresentato catastalmente e quanto effettivamente rilevato sui luoghi.

In primo luogo, il disimpegno ha subito una traslazione del tramezzo confinante con il Pranzo/Soggiorno, riducendo così, la superficie del disimpegno stesso, a vantaggio del suddetto ambiente confinante.

Un'ulteriore traslazione del tramezzo la si nota tra il vano denominato Studio e il Wc 01. In particolare, il tramezzo rappresentato nella planimetria catastale, sul quale è installata la porta d'accesso all'attuale studio, ha subito una traslazione verso l'interno del vano, riducendo così la propria superficie interna.

A tal proposito si sottolinea il fatto che, l'ambiente denominato studio nelle planimetrie elaborate dallo scrivente, risultava destinato a camera da letto, secondo quanto riportato nella planimetria catastale depositata. Tale variazione di destinazione d'uso è data dal fatto che a seguito della modifica del tramezzo sopra descritta, il vano in oggetto non ha più i requisiti igienico sanitari minimi richiesti per una camera da letto singola.

La porzione di superficie ceduta dall'attuale studio verso il Wc 01 è stata di fatto inglobata dal Disimpegno. Questa variazione, e non solo questa, ha modificato anche il Wc 01. In particolare, tale ambiente ha subito una lieve modifica della conformazione rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale e, di conseguenza, una modifica della superficie interna, a causa della traslazione, anche in questo caso, dei tramezzi adiacenti al disimpegno. Inoltre, per quanto concerne lo studio e il Wc 01, si sottolinea il fatto che nella realtà risulta modificata la posizione in cui è installata la porta di ingresso. Inoltre, lo scrivente, segnala che oltre alle modifiche interne sopra descritte, è stata individuata una minima variazione della sagoma esterna dell'appartamento. In particolare, dalle misure rilevate in situ, confrontate con la planimetria catastale di riferimento attraverso opportuna sovrapposizione, si nota come la parete esterna del Wc 01, confinante con il Terrazzo 01, sia leggermente traslata verso l'esterno. Tale ampliamento è di lieve entità e nonostante incida sulla volumetria dell'immobile, e di conseguenze dell'intero maggiore fabbricato, la si ritiene comunque suscettibile di sanatoria in quanto rientra nelle tolleranze ammissibili dalla normativa urbanistica vigente. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione, precisamente nell'analisi degli abusi tra lo stato reale e lo stato progettuale assentito.

Lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/3 - Abitazione di tipo economico, e coincide con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di bonifica.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata in catasto, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale, che tenga conto delle variazioni da apportare all'immobile, precedentemente analizzate.

Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge e cassa previdenziale escluse) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Un'ulteriore difformità riscontrata in sede di sopralluogo è relativa alle terrazze. In particolare, il confine Sud/Est delle due terrazze, adiacente con altre unità immobiliari di proprietà terza, è caratterizzato, nella realtà, da una parete in muratura a tutta altezza. Nella planimetria catastale, invece, tale muratura non è



rappresentata, ma viene indicata esclusivamente la linea di confine tra le due unità immobiliari. Presumibilmente, la divisione del confine tra le diverse unità immobiliari adiacenti era prevista da una separazione realizzata mediante elementi di semplice fattura, come ad esempio pannelli in legno a giorno, del tipo grigliato. Si precisa che lo stato di fatto delle terrazze, genera ulteriore volumetria non consentita, pertanto, tale difformità non è suscettibile di sanatoria. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione e verranno determinati gli oneri per i lavori di ripristino dello stato assentito.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STATO CONSERVATIVO

STATO D'USO:

L'immobile 01 nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo discreto per quanto riguarda gli infissi, la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti quali quello elettrico, idrico-sanitario e di produzione dell'acqua calda (per uso sanitario e per il circuito dell'impianto di riscaldamento), sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia correntemente utilizzata e sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. Lo scrivente non ha inoltre rilevato fenomeni di umidità e di degrado delle superfici relative agli ambienti interni. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione, dove vengono effettuate le manutenzioni di volta in volta richieste. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato. L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà della Signora **** Omissis ****, ed è attualmente occupato ed utilizzato dallo stesso soggetto, il quale ha regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico. L'accesso è stato curato dal custode dell'immobile nominato che ha preso, con i tempi dovuti, contatti direttamente con l'esecutato. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

PARTI COMUNI

Lo scrivente, alla luce delle analisi svolte all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, sottolinea il fatto che l'immobile pignorato non risulta "fuso" con altri immobili adiacenti, esterni alla presente procedura.

Per quanto concerne i millesimi condominiali e il relativo regolamento condominiale, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la conformazione e l'ampiezza del maggiore fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile in oggetto, non è da escludere l'esistenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Di conseguenza, potrebbero esserci oneri e spese condominiali in capo all'immobile oggetto di pignoramento.

Al riguardo, si sottolinea il fatto che per maggiori approfondimenti in merito si rimanda all'I.V.G. di Sassari, nominato custode dell'immobile in oggetto.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla



consultazione della Relazione generale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

lo scrivente ha condotto opportune indagini finalizzate alla verifica relativa alla presenza di eventuali gravami sull'immobile oggetto della presente relazione di perizia. A tale proposito è stata svolta un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico, aggiornato nel mese di aprile 2012). L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Sassari è stato effettuato con decreto commissariale di accertamento n° 236 del 15/04/1939, da parte dell'Assessorato all'agricoltura e riforma agro-pastorale della Regione Sardegna.

La ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

Per tale approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato H - Inventario terre civiche.

Pertanto, allo stato attuale, è stato possibile stabilire l'assenza sull'immobile oggetto della presente relazione di perizia di eventuali vincoli di censo, livello o uso civico.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile 01 è identificato al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 70, Particella 1234, Subalterno 53, si sviluppa interamente al piano secondo, e ha una destinazione d'uso abitativa. L'accesso all'immobile avviene dalla Via Cesaraccio n° 47, in corrispondenza del portoncino condominiale, dal quale si accede alle scale e all'ascensore, anch'essi condominiali, che conducono ai vari piani dell'intero stabile.

Dal pianerottolo ubicato al piano secondo del vano scala condominiale, procedendo in direzione Nord/Ovest si giunge alla porta di ingresso dell'appartamento. Quanto sopra descritto è visibile nelle immagini n° 001, 002 e 003 dell'Allegato A - Documentazione fotografica. Da tale porta si accede al primo ambiente dell'immobile, denominato Pranzo/Soggiorno, il quale ha una forma grosso modo assimilabile ad un rettangolo e si estende per una superficie pari a circa 37,00 mq. Il suddetto portone di ingresso è installato nella parete Sud/Est di tale ambiente. Inoltre, il Pranzo/Soggiorno, è dotato di due porte finestre, installate nella parete Nord/Est del vano, le quali consentono, oltre all'accesso al Terrazzo 01, anche la corretta aerazione e illuminazione naturali dell'ambiente. Si precisa, ulteriormente, che nella parete Sud/Est del Pranzo Soggiorno, è stato ricavato l'angolo cottura. Inoltre, nell'angolo Nord di questo vano, è installato l'infisso interno di collegamento al Disimpegno, dal quale si accede al resto degli ambienti presenti nell'immobile in oggetto e coincidenti con la zona notte. Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 004 e la n° 018 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Il Terrazzo 01, accessibile direttamente dal Pranzo/Soggiorno mediante i suddetti infissi, ha una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 21,00 mq. Tale Terrazzo 01 si affaccia nel prospetto Nord/Est del fabbricato, in corrispondenza della via Aldo Cesaraccio, risulta chiuso su tre lati, ed è inquadrato nelle immagini comprese tra la n° 019 e la n° 029 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Dal vano denominato Pranzo/Soggiorno, come precedentemente sottolineato, si accede al disimpegno, il quale a sua volta conduce ai restanti ambienti presenti all'interno dell'immobile in oggetto. Il Disimpegno ha una superficie pari a circa 3,00 mq, non è finestrato, ed è ubicato grossomodo al centro dell'immobile a separazione della zona giorno dalla zona notte. Da questo vano è possibile accedere al Wc 01, allo studio, al Wc 02 e alla Camera da letto 01.

Il Wc 01, si estende per una superficie pari a circa 4,00 mq, ed è dotato di una finestra che si affaccia sul prospetto Nord/Est dell'immobile, la quale consente la corretta aerazione ed illuminazione dell'ambiente. Al



suo interno è presente un wc, un bidet, un lavabo corredato di specchiera e una doccia.

Quest'ultima è in muratura ed è stata ricavata in una nicchia, corredata di apposito piatto doccia e box installato esclusivamente nella parete frontale. Quanto sopra descritto è visibile nelle immagini comprese tra la n° 030 e la n° 043 dell'Allegato fotografico.

Confinante con parete Nord/Ovest del Wc 01, è presente lo studio, ubicato, dunque, in corrispondenza dell'angolo Nord dell'immobile. Lo studio ha una forma planimetrica rettangolare, si estende per una superficie pari a circa 8,50 mq ed è dotato di una finestra, la quale si affaccia sul prospetto Nord/Est dell'immobile. Questa garantisce la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente. Lo studio è inquadrato nelle immagini comprese tra la n° 044 e la n° 051 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Adiacente alla parete Sud/Ovest dello Studio è presente il Wc 02, il quale si estende per una superficie pari a circa 3,00 mq e non è finestrato. Al suo interno sono presenti un lavabo, una doccia corredata di apposito piatto e box doccia, la lavatrice. Tale ambiente è visibile nelle immagini comprese tra la n° 054 e la n° 057 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

L'ultimo ambiente presente nell'immobile, accessibile dal Disimpegno sopra descritto, è la Camera da letto 01. Questo vano ha una forma planimetrica assimilabile ad una "L", e si estende per una superficie pari a circa 18,00 mq. Inoltre, è dotata di un'unica apertura verso l'esterno, la quale coincide con una portafinestra installata nella parete Sud/Ovest del vano. Tale infisso garantisce la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente, oltre all'accesso alla Terrazza 02. Questo ambiente è inquadrato nelle immagini comprese tra la n° 059 e la n° 070 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Infine, nella disponibilità dell'appartamento è presente il Terrazzo 02 che ha una superficie pari a circa 4,50 mq, si affaccia in direzione Sud/Ovest, ed è visibile nelle immagini comprese tra la n° 071 e la n° 079 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Per ogni doveroso approfondimento circa la disposizione degli ambienti all'interno dell'appartamento oggetto della presente relazione di stima, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, che contiene, in forma grafica, i risultati del rilievo metrico effettuato dallo scrivente in sede di sopralluogo.

FINITURE INTERNE

L'immobile 01 oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione generale discreto, sia per quanto riguarda gli infissi, che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti.

L'ingresso dell'unità immobiliare è garantito da un portoncino in legno, ad anta singola a battente, del tipo blindato con serratura di sicurezza.

La pavimentazione dell'unità immobiliare risulta quasi del tutto omogenea al suo interno, realizzata prevalentemente con elementi in gres porcellanato di forma quadrata (dimensioni circa 40x40 cm) di colore chiaro, disposti con inclinazione a 45 gradi rispetto alle direzioni principali delle pareti. La porzione inferiore delle pareti verticali di tali ambienti è dotata di un battiscopa in gres porcellanato abbinato alla pavimentazione. La pavimentazione sopra descritta è presente in tutti gli ambienti interni dell'Immobile 01 ad eccezione dei due Wc.

Nei suddetti Wc la pavimentazione è realizzata mediante elementi in gres porcellanato di forma quadrata (dimensioni circa 25x25 cm), disposti con inclinazione a 45 gradi rispetto alle direzioni principali delle pareti, con colori differenti tra i due ambienti. Inoltre, l'ingresso dei due Wc è caratterizzato da una soglia in granito, la quale separa le due tipologie di pavimentazione differenti.

Le pareti verticali dei due Wc risultano rivestite con piastrelle rettangolari in gres porcellanato (dimensioni circa 25x15 cm), disposte con il lato lungo parallelo al piano di calpestio, fino ad un'altezza di 2,50 m circa, valutata a partire dal pavimento. Come per la pavimentazione, anche la differenza del rivestimento delle pareti dei due WC, risiede esclusivamente nel colore delle piastrelle.

La pavimentazione dei due terrazzi, invece, è realizzata mediante elementi in gres porcellanato per esterni di forma quadrata (dimensioni circa 25x25 cm), colore chiaro effetto legno, disposti con inclinazione a 45 gradi rispetto alle direzioni principali delle pareti. Inoltre, l'accesso ai due Terrazzi è caratterizzato da una soglia in granito, la quale separa l'interno dall'esterno.

Le pareti verticali dei terrazzi sono dotate di battiscopa in gres porcellanato, di colore chiaro, abbinato alla



pavimentazione.

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimenti ceramici, risultano intonacate e tinteggiate con una pittura di vari colori tra i vari ambienti, mentre i soffitti risultano intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco negli ambienti interni dell'immobile e di diversa tonalità nei due terrazzi.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza interna dell'appartamento risulti uniforme, attestandosi su un valore pari a 2,70 m circa.

Gli infissi interni di separazione tra i vari ambienti sono costituiti da porte tamburate in legno di colore bianco con serramenti in metallo argentato.

Mentre, gli infissi esterni di accesso ai Terrazzi sono del tipo a battente, con telaio in legno e vetro camera. Al loro oscuramento provvedono delle persiane in legno. Tutti gli infissi esterni sono dotati di soglie in granito dello spessore di 2-3 cm.

Ad ogni modo per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia si rimanda all'Allegato A - Documentazione fotografica.

IMPIANTI:

Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile 01 oggetto della presente valutazione, comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina. In particolare, in prossimità della porta di ingresso è posto un quadro di protezione e sezionamento di tipo domestico, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare.

Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati tra i due servizi igienici e l'angolo cottura. Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come l'edificio che comprende i due immobili in oggetto, sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel terreno posto al di sotto del piano di calpestio del marciapiede.

Le acque nere prodotte dai due servizi igienici interni all'immobile 01 vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, si sottolinea come alla produzione dell'acqua calda sanitaria provveda una caldaia a gas autonoma della singola unità immobiliare, la quale garantisce il riscaldamento dell'acqua del circuito dell'impianto di riscaldamento. A tale proposito si sottolinea il fatto che è presente un radiatore terminale dell'impianto di riscaldamento, in ciascun vano interno dell'immobile. Il sistema di distribuzione dell'impianto è realizzato sottotraccia, con rete parzialmente a pavimento e parzialmente a parete.

Si segnala, inoltre, che in sede di sopralluogo sono stati rilevati due split di climatizzazione, installati rispettivamente nel Pranzo/Soggiorno e nella Camera da letto 01. Le unità esterne di tali condizionatori sono installate nel Terrazzo 02.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà della Signora **** Omissis ****, ed è attualmente occupato ed utilizzato dallo stesso soggetto, il quale ha regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico. L'accesso è stato curato dal custode dell'immobile nominato che ha preso, con i tempi dovuti, contatti direttamente con l'esecutato.



A tale proposito si precisa che l'immobile risulta attualmente abitato e utilizzato dalla stessa proprietaria, e quindi si esclude la presenza di un eventuale contratto di locazione riguardante l'immobile in oggetto. Ad ogni modo si rimanda ai documenti in possesso dell'“I.V.G.” di Sassari, per quanto concerne l'analisi più dettagliata legata ad eventuali contratti di locazione dell'immobile pignorato.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lojacono Vincenzo	10/06/2015	146090	54093
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	11/06/2015	6327	5001
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/2022	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Parodo Daniele	12/04/2022	3430	2988
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	26/04/2022	6394	4786
		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;



Si precisa, che la numerazione delle trascrizioni sopra riportate, è riferita all'elenco delle Formalità del Subalterno 102, le quali coincidono rispettivamente con la Formalità n° 2 e la n° 5 dell'elenco delle formalità relativo al Subalterno 53.

Pertanto, con il primo atto di compravendita del 2015 sopra riportato, la Signora **** Omissis ****, nonché attuale esecutata, e il Signor **** Omissis ****, all'epoca coniuge dell'attuale esecutata, acquisivano per una quota pari a 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, gli immobili attualmente oggetto di pignoramento dal Signor **** Omissis ****, originario costruttore del maggiore fabbricato.

Successivamente la Sig.ra **** Omissis ****, attuale unica esecutata, acquisiva la restante quota degli immobili pari a 1/2, precedentemente intestata all'allora coniuge, Signor **** Omissis ****, ottenendo così l'intera proprietà degli immobili oggetto del presente procedimento, mediante la cessione di diritti reali a titolo oneroso, derivante dalla separazione consensuale dei coniugi.

Per una completa ed esaustiva risposta al quesito lo scrivente sottolinea come non vi sia possibile ricostruire la storia ventennale degli immobili in oggetto, in quanto l'edificazione del maggiore fabbricato risale all'anno 2008, come si evince dalla documentazione progettuale accuratamente analizzata.

Per maggiore completezza di informazioni, lo scrivente intende fornire ulteriori elementi circa l'acquisizione dei terreni sul quale insiste il maggiore fabbricato da parte del costruttore, il quale ha successivamente alienato gli immobili all'attuale esecutata.

Mediante i documenti reperiti dall'accesso agli atti svolto presso l'U.T.C. di Sassari, lo scrivente ha analizzato i due atti di compravendita con i quali il Signor **** Omissis ****, costruttore dell'interno edificio è entrato in possesso dell'area edificabile indentificata al N.C.T. di Sassari con Foglio 70 Particelle 1068, 1161, 1162, 1163 e 1164.

Il primo atto è la compravendita stipulata in data 24/09/2002 dal Notaio **** Omissis ****, con Repertorio n° 204770.

Il secondo atto, invece, è stato stipulato in data 07/08/2007 dal Notaio **** Omissis ****, con Repertorio n° 227014.

Lo scrivente sottolinea come le suddette Particelle siano le medesime identificate nella documentazione progettuale presentata e assentita presso l'U.T.C. di Sassari, con la quale si è edificato il maggiore fabbricato, e hanno generato l'attuale identificativo dello stesso.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 17/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a SASSARI il 10/06/2015
Reg. gen. 6328 - Reg. part. 839
Quota: 1/1



Importo: € 194.400,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: LA DURATA DEL MUTUO E' FISSATA IN 300 (TRECENTO) MESI. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE DETTA SOMMA DI EURO 129.600,00 (CENTOVENTINOVEMILASEICENTO VIRGOLA ZERO ZERO) ENTRO MESI 300 (TRECENTO) DAL 1° LUGLIO 2015, MEDIANTE RATE CON SCADENZA MENSILE POSTICIPATA, DA PAGARSI SENZA INTERRUZIONE, CON ADDEBITO DEL CONTO CORRENTE N. 0000103767938 INTESTATO A **** Omissis **** PRESSO L'AGENZIA DI SASSARI-BATTISTI, 475 DI **** Omissis ****, SENZA NECESSITA' DI ESPRESSA RICHIESTA DA PARTE DELLA MEDESIMA, SECONDO IL PIANO DI AMMORTAMENTO CONCORDATO TRA LE PARTI IL QUALE, FIRMATO DALLE PARTI STESSE E DA ME NOTAIO, VIENE ALLEGATO AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "D" PER FARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. DETTE RATE COMPRENDONO QUOTA DI CAPITALE OCCORRENTE PER COMPIERE GRADUALMENTE LA RESTITUZIONE DELL'INTERA SOMMA FINANZIATA NEL PERIODO CONVENUTO DI MESI 300 (TRECENTO) OLTRE AD INTERESSI. DALLA DATA ODIERNA E FINO AL GIORNO PRECEDENTE A QUELLO DI DECORRENZA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO LA PARTE MUTUATARIA PAGHERA' GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO, CALCOLATI AL TASSO INDICATO AL SUCCESSIVO ART. 5. AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL TASSO D'INTERESSE SI PATTUISCE ESPRESSAMENTE CHE FINO AL 30 SETTEMBRE 2015 IL MUTUO E' REGOLATO AD UN TASSO VARIABILE PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR 365/3 MESI 2 GIORNI LAVORATIVI ANTECEDENTI, ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA ODIERNA PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" COLONNA LETTERA (QUOTAZIONE 2 - DUE - GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI), MAGGIORATO DI 2,500 (DUE VIRGOLA CINQUECENTO) PUNTI SU BASE ANNUA. LA VARIABILITA' SI AVRA' PERTANTO OGNI TRE MESI A PARTIRE DAL GIORNO SUCCESSIVO AL 30 SETTEMBRE 2015. PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, IL TASSO DI INTERESSE E' FISSATO NELLA MISURA PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR 365/3 MESI 2 GIORNI LAVORATIVI ANTECEDENTI, ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI MESSA A DISPOSIZIONE DELL'IMPORTO, MAGGIORATO DI 2,500 (DUE VIRGOLA CINQUECENTO) PUNTI PERCENTUALI SU BASE ANNUA. IN MANCANZA DI RILEVAZIONE DELL'EURIBOR DA PARTE DEL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), SARA' UTILIZZATO IL LIBOR DELL'EURO SULLA PIAZZA DI LONDRA. SI PRECISA CHE AL MOMENTO DELLA STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO IL VALORE DEL PARAMETRO SOPRA RIPORTATO, CALCOLATO PER VALUTA DATA ODIERNA, E' PARI AL 0,00% (ZERO VIRGOLA ZERO ZERO PER CENTO) E PERTANTO IL TASSO D'INTERESSE AD OGGI RISULTA PARI AL 2,500% (DUE VIRGOLA CINQUECENTO PER CENTO) SU BASE ANNUA, CORRISPONDENTE AL VALORE PREDETTO MAGGIORATO DI 2,500 (DUE VIRGOLA CINQUECENTO) PUNTI SU BASE ANNUA. CAP FERMO RESTANDO QUANTO QUI SOPRA DISPOSTO, RESTA INTESO CHE, FINO AL 30 GIUGNO 2025, LA MISURA DEL PARAMETRO EURIBOR 365/3 MESI 2 GIORNI LAVORATIVI ANTECEDENTI, ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, COME SOPRA DEFINITO, NON POTRA' MAI ESSERE SUPERIORE AL 3,00% (TRE VIRGOLA ZERO ZERO PER CENTO) IN RAGIONE D'ANNO (CORRISPONDENTE ALLA COPERTURA CAP DELLA DURATA DI 10 - DIECI - ANNI DALLA DATA DI EROGAZIONE) E QUINDI LA MISURA COMPLESSIVA DEL TASSO D'INTERESSE COME SOPRA DEFINITO NON POTRA' MAI ESSERE SUPERIORE AL 5,50% (CINQUE VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) IN RAGIONE D'ANNO. DAL GIORNO SUCCESSIVO AL 30 GIUGNO 2025, IL MUTUO SARA' REGOLATO AD UN TASSO VARIABILE TRIMESTRALMENTE PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A TRE MESI 365, ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI DECORRENZA DEL TRIMESTRE MAGGIORATO DI 2,500% (DUE VIRGOLA CINQUECENTO PER CENTO) PUNTI SU BASE ANNUA. IL MUTUO VERRA' REGOLATO, QUINDI, AL TASSO VARIABILE PARI ALL'EURIBOR A TRE MESI, COME INNANZI DETERMINATO, E VARIABILE TRIMESTRALMENTE. LA PARTE MUTUATARIA, A PARTIRE DAL VENTUQUATTRESIMO MESE SUCCESSIVO ALL'EROGAZIONE, AVRA' LA FACOLTA' DI RICHIEDERE LA VARIAZIONE DEL TASSO DEL MUTUO ESERCITANDO UNA DELLE SEGUENTI SCELTE (COSIDDETTO SWITCH, COME DESCRITTO NEL PARAGRAFO SOTTOSTANTE), DA COMUNICARSI ALLA BANCA



MEDIANTE COMUNICAZIONE SCRITTA DA INVIARE ALL'AGENZIA INDICATA AL PRECEDENTE ARTICOLO 4, OVVERO INVIATA ALL'INDIRIZZO DI CUI ALL'ARTICOLO 9. NEL CASO IN CUI LA PARTE MUTUATARIA ESERCITI LO SWITCH, A PARTIRE DAL VENTQUATTRESIMO MESE SUCCESSIVO ALL'EROGAZIONE ED ENTRO IL PERIODO DI COPERTURA CAP, LA COPERTURA CAP CESSERA' I SUOI EFFETTI E NON POTRA' PIU' ESSERE ATTIVATA. SWITCH - PASSAGGIO A TASSO FISSO PER I SUCCESSIVI 5 (CINQUE) ANNI, CORRISPONDENTE ALL'EURIRS A CINQUE ANNI PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" COLONNA LETTERA (QUOTAZIONE 2 - DUE - GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI), ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, APPLICATO SULLA PRIMA RATA UTILE E RILEVATO IL PRIMO GIORNO DEL MESE DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE, MAGGIORATO DI 2,500 (DUE VIRGOLA CINQUECENTO) PUNTI PERCENTUALI SU BASE ANNUA; - PASSAGGIO A TASSO FISSO PER I SUCCESSIVI 2 (DUE) ANNI, CORRISPONDENTE ALL'EURIRS A DUE ANNI PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" COLONNA LETTERA (QUOTAZIONE 2 - DUE - GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI), ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, RILEVATO IL PRIMO GIORNO DEL MESE DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE, MAGGIORATO DI 2,500 (DUE VIRGOLA CINQUECENTO) PUNTI PERCENTUALI SU BAS ANNUA. IN CASO DI PASSAGGIO AL TASSO FISSO, LO STESSO TASSO SI APPLICA AL MUTUO PER IL BIENNIO O IL QUINQUENNIO SCELTO (DI SEGUITO "PERIODO FISSO") DALLA PARTE MUTUATARIA. LA PARTE MUTUATARIA AL TERMINE DEL "PERIODO FISSO" HA LA FACOLTA' DI RIMANERE A TASSO FISSO, COMUNICANDO SEMPRE CON UN PREAVVISO DI ALMENO 60 (SESSANTA) GIORNI RISPETTO ALLA SCADENZA DEL "PERIODO FISSO" LA SUA SCELTA TRA: - TASSO FISSO PER ULTERIORI 2 (DUE) ANNI CORRISPONDENTE ALL' EURIRS A DUE ANNI PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" COLONNA LETTERA (QUOTAZIONE 2 - DUE - GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI), ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, APPLICATO SULLA PRIMA RATA UTILE E RILEVATO IL PRIMO GIORNO DEL MESE IN CUI SI EFFETTUA IL PASSAGGIO, MAGGIORATO DI 2,500 (DUE VIRGOLA CINQUECENTO) PUNTI PERCENTUALI SU BASE ANNUA; - TASSO FISSO PER ULTERIORI 5 (CINQUE) ANNI CORRISPONDENTE ALL'EURIRS A CINQUE ANNI PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" COLONNA LETTERA (QUOTAZIONE 2 - DUE - GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI)", ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, APPLICATO SULLA PRIMA RATA UTILE E RILEVATO IL PRIMO GIORNO DEL MESE IN CUI SI EFFETTUA IL PASSAGGIO, MAGGIORATO DI 2,500 (DUE VIRGOLA CINQUECENTO) PUNTI PERCENTUALI SU BASE ANNUA. NEL CASO IN CUI LA PARTE MUTUATARIA NON ESERCITI LA FACOLTA' DI SCELTA NEI TERMINI SOPRA PREVISTI, IL MUTUO, A PARTIRE DALLA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO SUCCESSIVA ALLA SCADENZA DEL "PERIODO FISSO", SARA' REGOLATO A UN TASSO VARIABILE TRIMESTRALMENTE PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A TRE MESI 365, ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI DECORRENZA DEL TRIMESTRE MAGGIORATO DI 2,500 (DUE VIRGOLA CINQUECENTO) PUNTI PERCENTUALI SU BASE ANNUA. LA BANCA DICHIARA, E LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO ED ACCETTA, CHE IL TAEG (TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO E' PARI AL 2,71701% (DUE VIRGOLA SETTANTUNOMILASETTECENTOUNO PER CENTO) SU BASE ANNUA. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DI OGNI IMPORTO A QUALSIASI TITOLO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL MUTUO - ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA INTERESSI DI MORA A FAVORE DELLA BANCA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE VIGENTE, MAGGIORATO DI 2,00 (DUE VIRGOLA ZERO ZERO) PUNTI, SU BASE ANNUA. SU DETTI INTERESSI NON VERRA' APPLICATA ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI APPROVARE SPECIFICAMENTE LE CONDIZIONI STABILITE NEL PRESENTE ARTICOLO, DICHIARANDOSI CONSAPEVOLE CHE IL TASSO APPLICATO POTREBBE VARIARE IN MODO A LEI SFAVOREVOLE, CON CONSEGUENTE AUMENTO DELLA RATA. AL FINE DI RICHIAMARE L'ATTENZIONE SULL'ANDAMENTO DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO PREVISTI DAL CONTRATTO E FACILITARE IL MONITORAGGIO DELLE RATE, LA BANCA INVIERA' ALLA PARTE MUTUATARIA LA SEGUENTE COMUNICAZIONE: CHECK-UP DELLA POSIZIONE: DURANTE IL PERIODO DI TASSO VARIABILE: ANNUALMENTE; DURANTE IL PERIODO DI TASSO FISSO: ALMENO 90 (NOVANTA) GIORNI PRIMA DELLA SCADENZA PATTUITA PER IL REGOLAMENTO A TASSO FISSO. LA PREDETTA COMUNICAZIONE VERRA' INVIATA,



CON PIENO EFFETTO, DALLA BANCA ALLA PARTE MUTUATARIA MEDIANTE LETTERA A MEZZO POSTA ORDINARIA. LA BANCA HA LA FACOLTA' DI ATTIVARE ULTERIORI MODALITA' PER L'INVIO, UTILIZZANDO CANALI ALTERNATIVI E/O TECNICHE EQUIVALENTI (TRA CUI, A MERO TITOLO DI ESEMPIO, LA POSTA ELETTRONICA), DANDONE PREVIA COMUNICAZIONE AL CLIENTE. ? FACOLTA' DELLA PARTE MUTUATARIA RICHIEDERE LA RINEGOZIAZIONE EXTRA CONTRATTUALE DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE E CONTRATTUALI STABILITE, CON RISERVA DI ACCETTAZIONE DA PARTE DELLA BANCA. A GARANTIRE IL PUNTUALE RIMBORSO DEL MUTUO E L'ESATTO ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI TUTTE DERIVANTI DAL PRESENTE CONTRATTO E DALL'ALLEGATO CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI, I CONIUGI SIGNORI **** Omissis ****, AI SENSI DEGLI ARTT. 38, 39, 40 E 41 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 385/1993, CONCEDONO A FAVORE DI **** Omissis **** IPOTECA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 194.400,00 (CENTONOVANTAQUATTROMILA QUATTROCENTO VIRGOLA ZERO ZERO), CHE COMPRENDE IN VIA PRESUNTIVA: - EURO 129.600,00 (CENTOVENTINOVEMILASEICENTO VIRGOLA ZERO ZERO) PER CAPITALE FINANZIATO; - INTERESSI, ANCHE DI MORA, NELLA MISURA PREVISTA ALL'ART. 5 DEL PRESENTE CONTRATTO; - SPESE, ANCHE GIUDIZIALI (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 CODICE CIVILE), PREMI DI ASSICURAZIONE, TASSE, IMPOSTE E QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE POTESSE RAPPRESENTARE UN CREDITO DELLA BANCA IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, DELL'ALLEGATO CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI O DI LEGGE ANCHE PER I CASI DI RISOLUZIONE O DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE. AI SENSI DELL'ART. 39 COMMA TERZO DEL D. LGS. N. 385/93, IL CREDITO DELLA BANCA E' GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 5 DEL PRESENTE CONTRATTO. LA PARTE CONCEDENTE ACCONSENTE CHE A RICHIESTA DI CHIUNQUE LA PRESENTE IPOTECA VENGA ISCRITTA PRESSO L'UFFICIO COMPETENTE PER IL SERVIZIO DI CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI CON ESONERO DEL MEDESIMO DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. PER OGNI EFFETTO DI LEGGE, ANCHE AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE DI ROMA, VIA ALESSANDRO SPECCHI N. 16. LA PARTE MUTUATARIA ED IL GARANTE PRESSO L'IMMOBILE IPOTECATO O, SE QUI IRREPERIBILI, PRESSO LA CASA COMUNALE DEL COMUNE DI RESIDENZA; A TALE DOMICILIO ELETTO, O A QUELLO REALE DELLA PARTE MUTUATARIA E DEL GARANTE, LA BANCA POTRA' FARE ESEGUIRE LA NOTIFICAZIONE DI TUTTI GLI ATTI ANCHE ESECUTIVI.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 15/03/2024

Reg. gen. 6419 - Reg. part. 5188

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima risulta ricompreso all'interno del maggiore fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato all'interno del centro abitato di Sassari (SS), precisamente nel lotto di terreno compreso tra la via Aldo Cesaraccio e la via Mario Cordella. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a



una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il maggiore fabbricato. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale gli immobili ricadono nella Zona Urbanistica omogenea C, precisamente nella sottozona C1 - "espansioni recenti attuate o in corso di attuazione", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di Sassari e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati.

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Si precisa che nel paragrafo 3.2 ricompreso all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, lo scrivente ha effettuato una puntuale analisi dei titoli edilizi riguardanti il maggiore fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto della presente relazione di perizia. Tale analisi deriva dall'accesso agli atti svolto durante le operazioni peritali, presso l'U.T.C. di Sassari, al fine di ricostruire la storia amministrativa dell'immobile in oggetto, determinare l'ultimo stadio progettuale e verificare la presenza di eventuali abusi.

Di seguito lo scrivente presenta un'analisi delle Concessioni e dei titoli edilizi in genere, relativi all'immobile oggetto della presente relazione di perizia.

Lo scrivente precisa sin da ora che la storia amministrativa del maggiore fabbricato risulta piuttosto articolata, e per tale motivo si rimanda alla consultazione del paragrafo 3.2 ricompreso all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, per ogni doveroso approfondimento si renda necessario.

Nel seguito, quindi, lo scrivente andrà ad indicare i titoli edilizi di riferimento per il raffronto tra lo stato reale e lo stato assentito. Per brevità non verrà riportata l'intera analisi urbanistica svolta all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Il maggiore fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione di perizia, risulta edificato originariamente con la Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Sassari con provvedimento n° C/08/00178 del 20/06/2008 a seguito della richiesta n° 07/01265, protocollo n° 07/093173 del 19/12/2007. Tale titolo edilizio ha come oggetto la "Realizzazione di un fabbricato di civile abitazione costituito da piano interrato, piano terra, quattro fuori terra e sottotetto", ed è stata rilasciata al signor **** Omissis ****, all'epoca proprietario del terreno sul quale sorge il maggiore fabbricato, all'ora identificato al N.C.T. di Sassari al Foglio 70, Particelle, 1068, 1161, 1162, 1163 e 1164, come si evince dalla Concessione Edilizia sopra citata.

In seguito, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n° C/11/00057 del 24/02/2011, relativa alla domanda presentata presso l'U.T.C. di Sassari in data 03/01/2011 con protocollo n° 11/000340, dal Signor **** Omissis ****. Tale Concessione Edilizia ha come oggetto la "Variante in corso d'opera della concessione n C.08/178 relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni e modifica delle superfici dei vari appartamenti nel



fabbricato sito in via Cesaraccio angolo via Satta”.

Lo scrivente sottolinea sin d'ora il fatto che, tale titolo edilizio corrisponde con l'ultimo stadio progettuale approvato relativo all'immobile 01 oggetto di valutazione.

Inoltre, è stata rinvenuta la Concessione Edilizia n° C/12/00186 del 2012, rilasciata a seguito della domanda n° 12/00557, presentata dal Signor **** Omissis **** in data 02/08/2012, protocollo n° 12/094259, la quale ha come oggetto: “Ampliamento di autorimessa nel fabbricato sito in via Cesaraccio n.47 lott.ne S.Orsola”. È doveroso sottolineare il fatto che, non è stato fornito alcun ulteriore elemento dall'U.T.C. di Sassari in merito a tale titolo edilizio. Nella documentazione fornita è presente, infatti, solo la prima pagina della Concessione Edilizia. Pertanto, non conoscendo nel dettaglio gli elementi progettuali, nonché le planimetrie che costituiscono tale titolo edilizio, lo scrivente non ha la possibilità di considerare questa Concessione Edilizia un vero e proprio punto di riferimento. In particolare, tale titolo sarebbe utile per il raffronto tra lo stato assentito e lo stato reale relativo all'immobile 02, ovvero il box auto ubicato proprio al piano interrato.

Alla luce delle analisi sopra effettuate, e come precedente anticipato, lo scrivente precisa che il titolo abilitativo di riferimento per il raffronto tra lo stato reale rilevato in sede di sopralluogo e lo stato assentito, utile a determinare gli eventuali abusi presenti nell'immobile 01 (appartamento), è la Concessione Edilizia n° C/11/00057 del 24/02/2011.

Mentre, per quanto riguarda l'immobile 02 (box auto), le planimetrie assentite di riferimento sono relative alla Concessione Edilizia n° C/08/00178 del 20/06/2008 e alla Concessione Edilizia n° C/11/00085 del 22/03/2011.

Come già analizzato in precedenza, lo scrivente ritiene opportuno segnalare che durante le operazioni peritali sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi riguardanti sia il maggiore fabbricato, che altre unità abitative oltre che altri fabbricati non interessati dalla presente procedura. In ogni caso i titoli edilizi sopra citati, sono quelli da prendere come punto di riferimento lo studio in oggetto.

Tutta la documentazione relativa ai titoli edilizi reperiti mediante l'accesso agli atti svolto dallo scrivente, viene riportata all'interno del più ampio Allegato B – Documentazione del Comune di Sassari (parte 1 e parte 2), al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Nel seguito verranno individuati gli eventuali abusi urbanistici dell'immobile oggetto di pignoramento.

IMMOBILE 01

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, quindi, si fa riferimento alla documentazione relativa alla Concessione Edilizia n° C/11/00057 del 24/02/2011, relativa alla richiesta del 03/01/2011, protocollo n° 11/000340. Tale titolo edilizio coincide con la variante in corso d'opera del precedente progetto approvato, identificato con la Concessione Edilizia n° C/08/00178 del 20/06/2008. La suddetta Concessione Edilizia è consultabile all'interno dell'Allegato B.05, ricompreso nel più ampio Allegato B – Documentazione del comune di Sassari Parte 1. Mentre, per la consultazione delle planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), si rimanda alle Tavole 2.1 e 2.2 ricomprese all'interno del più ampio all'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Dal confronto tra lo stato reale e quello progettuale è emerso come non vi sia del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale approvata. Le difformità riscontrate sono riconducibili alle difformità riscontrate a livello catastale e sopra analizzate.

Qualche minima differenza è stata rilevata nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una leggera traslazione di qualche tramezzo.

In particolare, vi è corrispondenza esclusivamente in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale, ma a livello di compartimentazione interna degli ambienti sono state rilevate alcune incongruenze.

La prima difformità riscontrata è appartenente al vano denominato Pranzo/Soggiorno. Tale ambiente, nella realtà risulta essere sprovvisto del ripostiglio, il quale viene invece rappresentato nella planimetria progettuale di riferimento.

Le ulteriori difformità rilevate sono relative alla redistribuzione di alcuni vani prospicienti al disimpegno, dei quali è stata modificata la conformazione a causa delle modifiche effettuate. Più precisamente, all'ambiente



denominato disimpegno, come anticipato, sono state apportate delle variazioni in termini di sagoma, tra quanto rappresentato progettualmente e quanto effettivamente rilevato sui luoghi.

In primo luogo, il disimpegno ha subito una traslazione del tramezzo confinante con il Pranzo/Soggiorno, riducendo così, la superficie del disimpegno stesso, a vantaggio dell'ambiente confinante.

Un'ulteriore traslazione del tramezzo la si nota tra il vano denominato Studio e il Wc 01. In particolare, il tramezzo rappresentato nella planimetria progettuale, sul quale è installata la porta d'accesso all'attuale studio, ha subito una traslazione verso l'interno del vano, riducendo così la propria superficie interna. A tal proposito si sottolinea il fatto che l'ambiente denominato studio, nelle planimetrie elaborate dallo scrivente, risultava destinato a camera da letto, secondo quanto riportato nella planimetria progettuale assentita di riferimento. Tale variazione di destinazione d'uso è data dal fatto che a seguito della modifica del tramezzo sopra descritta, il vano in oggetto non ha più i requisiti igienico sanitari minimi richiesti per una camera da letto singola.

La porzione di superficie ceduta dall'attuale studio verso il Wc 01 è stata di fatto inglobata dal Disimpegno. Questa variazione, e non solo questa, ha modificato anche il Wc 01. In particolare, tale ambiente ha subito una lieve modifica della conformazione rispetto a quanto rappresentato nella planimetria progettuale e, di conseguenza, una modifica della superficie interna, a causa della traslazione, anche in questo caso, dei tramezzi adiacenti al disimpegno. Inoltre, per quanto concerne lo studio e il Wc 01, si sottolinea il fatto che nella realtà risulta modificata la posizione in cui è installata la porta di ingresso.

Inoltre, lo scrivente, segnala che oltre alle modifiche interne sopra descritte, è stata individuata una minima variazione della sagoma esterna dell'appartamento.

In particolare, dalle misure rilevate in situ, confrontate con le misure riportate nella planimetria progettuale assentita, si nota come la parete esterna del Wc 01, confinante con il Terrazzo 01, sia leggermente traslata verso l'esterno di circa 20 cm. Tale ampliamento è di lieve entità e nonostante incida sulla volumetria dell'immobile, e di conseguenze dell'intero maggiore fabbricato, la si ritiene comunque suscettibile di sanatoria in quanto rientra nelle tolleranze ammissibili dalla normativa urbanistica vigente.

La normativa di riferimento è il testo unico per l'edilizia identificato dal D.P.R. 380/2001. Tale normativa prevede che non è da ritenersi violazione edilizia il mancato rispetto della cubatura entro i limiti del 2 per cento rispetto al titolo edilizio abilitativo.

Tali tolleranze previste dal testo unico sono state successivamente modificate con l'entrata in vigore del D.L. n° 69/2024 convertito nella Legge n° 105/2024.

Le nuove disposizioni prevedono una tolleranza del 5 per cento sulla volumetria per unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 mq, assimilabile al caso in esame.

È doveroso sottolineare che, in considerazione di un calcolo sommario, l'ampliamento della volumetria generato dalla minima traslazione del suddetto muro perimetrale dell'immobile 01 di circa 20 cm verso l'esterno, si attesta su un valore pari a circa il 2 per cento del volume totale della singola unità immobiliare, pertanto, nei limiti delle tolleranze ammissibili. In ogni caso, tale tematica dovrà necessariamente essere oggetto di apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari.

Inoltre, all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, è stato riportato il comma 1, 1-bis e 1-ter dell'articolo 34-bis (Tolleranze costruttive) del D.P.R. 380/2001, con le modifiche della Legge n° 105/2024, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Alla luce di quanto sopra analizzato, si sottolinea che, le incongruenze riscontrate e precedentemente illustrate, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di sanatoria, presumibilmente compreso il lieve incremento della volumetria, il quale dovrà essere necessariamente oggetto di apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari.

Pertanto, le difformità formali rilevate nell'immobile oggetto di pignoramento risultano suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie. In particolare, lo scrivente ha ritenuto opportuno riportare uno stralcio dell'articolo 36 - bis, ricompreso all'interno del D.P.R. 380/2001, relativo al caso in esame, direttamente all'interno dell'Allegato D..

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sassari, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 5.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile 01 in oggetto, previa



consultazione con l'U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica dell'immobile. Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Un'ulteriore difformità riscontrata in sede di sopralluogo è relativa alle terrazze. In particolare, il confine Sud/Est delle due terrazze, adiacente con altre unità immobiliari di proprietà terza, è caratterizzato, nella realtà, da una parete in muratura a tutta altezza. Nella planimetria assentita, invece, tale muratura non è rappresentata, ma viene indicata esclusivamente la linea di confine tra le due unità immobiliari. Presumibilmente, la divisione del confine tra le diverse unità immobiliari adiacenti era prevista da una separazione realizzata mediante elementi di semplice fattura, come ad esempio pannelli in legno a giorno, del tipo grigliato.

Tale ipotesi è rafforzata da quanto riportato nel Regolamento Edilizio di Sassari, precisamente nell'art. 37, comma 5.1. Tale elemento è consultabile all'interno del capitolo 3.3.1 del più ampio Allegato D - Stima immobiliare.

Pertanto, secondo quanto previsto dalla suddetta normativa, se il balcone è "incassato in tutto o in parte su due o più lati, la lunghezza di ciascuno dei lati incassati non deve essere superiore a $\frac{1}{4}$ della massima ampiezza del lato aperto sul fronte".

Le due terrazze presenti nell'immobile 01, invece, se analizzate come risultano nello stato di fatto, ovvero con la parete a tutta altezza di separazione con la terrazza dell'unità adiacente, hanno i lati incassati superiori a $\frac{1}{4}$ dell'ampiezza del lato aperto sul fronte.

Se considerate senza la muratura divisoria, invece, rispettano tale parametro.

Pertanto, il fatto di non essere separate a livello progettuale è riconducibile al rispetto di tale norma, di modo da non generare volumetria. Lo stato di fatto delle terrazze, invece, genera ulteriore volumetria non consentita in quanto non disponibile sul lotto urbanistico, pertanto, è necessaria la demolizione delle pareti di separazione tra le terrazze delle proprietà confinanti. La volumetria urbanistica disponibile sul lotto si intende esaurita nell'ambito della costruzione del maggiore fabbricato e per tale ragione non vengono prese in considerazione ipotesi di sanatoria con aumento di volumetria. Sul punto lo scrivente puntualizza il fatto che, anche qualora fosse disponibile volumetria sul lotto urbanistico, questa non sarebbe immediatamente appannaggio della potenziale sanatoria in capo all'immobile. Il proponente della sanatoria dovrebbe acquisire la volumetria a titolo oneroso dagli altri aventi diritto alla stessa volumetria e coincidenti con tutti i proprietari delle abitazioni presenti all'interno dello stesso lotto urbanistico, previa stima del valore del volume oggetto di sanatoria.

Alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente intende valutare tali incongruenze come non suscettibili di sanatoria, pertanto, verranno determinati gli oneri per la demolizione di tali pareti in muratura e il relativo ripristino dello stato assentito.

Gli oneri necessari per tale intervento ammontano a circa 500,00 € IVA di legge esclusa, compresa la demolizione, il trasporto ed il conferimento a discarica dei materiali di risulta.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica, dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Sassari e dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto concerne gli eventuali vincoli o oneri condominiali, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la conformazione e l'ampiezza del maggiore fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile in oggetto, non è da escludere l'esistenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Di conseguenza, potrebbero esserci oneri e spese condominiali in capo all'immobile oggetto di pignoramento.

Al riguardo, si sottolinea il fatto che per maggiori approfondimenti in merito si rimanda all'I.V.G. di Sassari, nominato custode degli immobili in oggetto.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Mario Cordella

DESCRIZIONE

L'immobile 02 oggetto di stima, di proprietà della Signora **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 70, Particella 1234, Subalterno 102. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Sassari al mappale censito al Foglio 70, Particella 1234. L'immobile 02, oggetto di pignoramento, si sviluppa interamente piano interrato del più ampio fabbricato realizzato nel lotto di terreno sito tra la via Aldo Cesaraccio e la via Mario Cordella, con accesso dalla via Mario Cordella snc., ubicato all'interno del territorio Comunale di Sassari (SS).

All'interno del Piano Urbanistico Comunale l'immobile 02 ricade nella Zona Urbanistica omogenea C, precisamente nella sottozona C1 – “espansioni recenti attuate o in corso di attuazione”, come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

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

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Io scrivente specifica come il richiamato comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile individui: “Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha analizzato il fascicolo telematico del creditore precedente, così come messo a disposizione dalla procedura. All'interno di tale fascicolo è contenuto il Certificato Notarile rilasciato in data 17/05/2024 dal Dott. **** Omissis ****, notaio in Perugia. L'intero contenuto del documento sopra menzionato viene riportato nell'Allegato G – Certificazione Notarile, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

In tale documento viene ricostruita la storia ipotecaria della Particella 1234 Subalterno 102 la quale identifica l'immobile oggetto di pignoramento.

L'immobile 02, oggetto di pignoramento, si sviluppa interamente piano interrato del più ampio fabbricato realizzato nel lotto di terreno sito tra la via Aldo Cesaraccio e la via Mario Cordella, con accesso dalla via Mario Cordella snc., ubicato all'interno del territorio Comunale di Sassari (SS).



Lo scrivente ha analizzato la documentazione presente nel fascicolo telematico, non riscontrando la necessità di segnalare al G.E. e al creditore precedente eventuali carenze nella documentazione presentata. Si precisa che nella documentazione in atti lo scrivente non ha riscontrato l'atto di provenienza. Questo è stato reperito nelle ispezioni svolte da parte dello scrivente tramite visura telematica effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Sassari presso l'Agenzia delle Entrate, nonché dalla Certificazione Notarile rilasciata in data 17/05/2024 dal Dott. **** Omissis ****, notaio in Perugia.

L'attuale esecutata, entrò originariamente in possesso dell'immobile oggetto del presente procedimento, mediante atto di compravendita stipulato dal Dott. **** Omissis ****, Notaio in Sassari, in data 10/06/2015 con repertorio n° 146090/54093, trascritto a Sassari il 11/06/2015, Reg. Part. n° 5001, Reg. Gen. n° 6327.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si sottolinea il fatto che, considerata la natura dell'immobile 02, ovvero un box auto, non sussiste la richiesta di reperire eventuali provvedimenti formali relativi all'assegnazione della casa coniugale.

Tale verifica è stata ugualmente svolta relativamente all'immobile 01 destinato ad abitazione incluso nella presente procedura.

Pertanto, non sono stati reperiti ipotetici provvedimenti formali relativi "all'assegnazione della casa coniugale". A tale proposito è doveroso sottolineare il fatto che durante le operazioni peritali, lo scrivente ha effettuato le opportune verifiche sullo stato civile dell'esecutata, inviando apposita richiesta all'ufficio preposto del Comune di Sassari, alla luce delle quali si è potuto reperire i documenti con i quali si attesta il luogo e la data in cui si celebrò il matrimonio tra l'odierna esecutata e l'ormai ex coniuge, ovvero il **** Omissis ****. In data 28/01/2025, infatti, l'ufficio dello stato civile di Sassari, ha rilasciato il certificato anagrafico di stato civile e l'estratto per riassunto del registro degli atti matrimoniali del soggetto esecutato. Tale documento attesta che il soggetto esecutato ha contratto matrimonio con il Signor **** Omissis ****, ad Usini in data 07/08/2011, il quale è stato concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Sassari in data 03 novembre 2020.

Lo scrivente precisa, inoltre, che non è stata reperita la sentenza di separazione.

Da tale punto di vista lo scrivente sottolinea il fatto che nulla di più è noto circa le dinamiche sancite dalla sentenza di separazione.

Resta oggettivamente assunto il fatto che, presumibilmente, non risulta effettuata alcuna assegnazione di casa coniugale, in quanto l'immobile in oggetto risulta interamente di proprietà dell'attuale esecutata, come si evince catastalmente e dalle opportune ispezioni ipotecarie.

Pertanto, allo stato attuale l'immobile è regolarmente intestato al soggetto esecutato, ovvero la Signora **** Omissis ****.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CONFINI



L'immobile 02, oggetto di pignoramento, si sviluppa interamente piano interrato del più ampio fabbricato realizzato nel lotto di terreno sito tra la via Aldo Cesaraccio e la via Mario Cordella, con accesso dalla via Mario Cordella snc., ubicato all'interno del territorio Comunale di Sassari (SS).

Il lato Nord/Ovest del box auto confina parzialmente con il subalterno 96 e parzialmente con il subalterno 95. La parete esposta a Sud/Est, invece, confina parzialmente con il subalterno 103 e parzialmente con il subalterno 87. Mentre, il lato esposto a Sud/Ovest del box auto confina con il subalterno 101. Infine, la parete esposta a Nord/Est confina parzialmente con il subalterno 103 e parzialmente risulta controterra.

Il lotto di terreno sul quale è edificato il maggiore fabbricato che ospita l'immobile oggetto di perizia, risulta censito al N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 70 Particella 1234. Analizzando la mappa catastale del N.C.T., tale lotto confina sul lato Sud/Ovest parzialmente con la particella 1100 e parzialmente con la particella 832. Sul lato Nord/Est, invece, confina con la via Aldo Cesaraccio, mentre, sul lato Sud/Est confina con la via Mario Cordella. Infine, il lato orientato a Nord/Ovest confina con la particella 835.

Per ogni qualsivoglia approfondimento circa quanto sopra esposto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C - Documentazione Catastale

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,42 mq	23,73 mq	0,35	8,31 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/2011 al 20/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 1234, Sub. 102, Zc. SASSARI Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 MQ Superficie catastale 18 mq Rendita € 75,51 Piano INTERRATO



Dal 20/07/2011 al 10/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 1234, Sub. 102, Zc. SASSARI Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 75,51 Piano INTERRATO
Dal 10/06/2015 al 12/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 1234, Sub. 102, Zc. SASSARI Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 MQ Superficie catastale 18 mq Rendita € 75,51 Piano INTERRATO
Dal 12/04/2022 al 17/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 1234, Sub. 102, Zc. SASSARI Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 MQ Superficie catastale 18 mq Rendita € 75,51 Piano INTERRATO

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	1234	102	SASSARI	C6	1	17 mq	18 mq	75,51 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
70	1234										

Corrispondenza catastale

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



Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nella Tavola 3.1 ricompresa all'interno del più ampio all'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, e le planimetrie catastali consultabili nell'Allegato C - Documentazione catastale, è emerso come vi sia rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale.

Lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria C/6 - Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse, e coincide con l'attuale destinazione d'uso reale dell'ambiente.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata in catasto, lo scrivente sottolinea che non vi è la necessità di un nuovo deposito catastale, in quanto non sono state riscontrate particolari difformità tra lo stato reale dell'immobile e quanto rappresentato catastalmente. Pertanto, non si rendono necessari degli oneri per l'adeguamento catastale.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STATO CONSERVATIVO

STATO D'USO:

L'immobile 02 nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo sufficiente per quanto riguarda gli infissi, la pavimentazione e le finiture in generale. L'impianto elettrico è stato solo in parte verificato visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento se non con l'accensione della lampadina.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia correntemente utilizzata e sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. Lo scrivente non ha inoltre rilevato particolari fenomeni di umidità e di degrado delle superfici relative all'ambiente interno. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come box auto, dove vengono effettuate le manutenzioni di volta in volta richieste. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà della Signora **** Omissis ****, ed è attualmente occupato ed utilizzato dallo stesso soggetto, il quale ha regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

PARTI COMUNI

Lo scrivente, alla luce delle analisi svolte all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, sottolinea il fatto che l'immobile pignorato non risulta "fuso" con altri immobili adiacenti, esterni alla presente procedura.

Per quanto concerne i millesimi condominiali e il relativo regolamento condominiale, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la conformazione e l'ampiezza del maggiore fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile in oggetto, non è da escludere l'esistenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Di conseguenza, potrebbero esserci oneri e spese condominiali in capo all'immobile oggetto di pignoramento.

Al riguardo, si sottolinea il fatto che per maggiori approfondimenti in merito si rimanda all'I.V.G. di Sassari,



nominato custode dell'immobile in oggetto.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

lo scrivente ha condotto opportune indagini finalizzate alla verifica relativa alla presenza di eventuali gravami sull'immobile oggetto della presente relazione di perizia. A tale proposito è stata svolta un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico, aggiornato nel mese di aprile 2012). L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Sassari è stato effettuato con decreto commissariale di accertamento n° 236 del 15/04/1939, da parte dell'Assessorato all'agricoltura e riforma agro-pastorale della Regione Sardegna.

La ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

Per tale approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato H - Inventario terre civiche.

Pertanto, allo stato attuale, è stato possibile stabilire l'assenza sull'immobile oggetto della presente relazione di perizia di eventuali vincoli di censo, livello o uso civico.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile 02 è identificato al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 70, Particella 1234, Subalterno 102, si sviluppa interamente al piano interrato, e ha una destinazione d'uso box auto. L'accesso all'immobile avviene in primo luogo dall'ingresso carrabile condominiale installato nella via Mario Cordella, il quale conduce alla rampa carrabile condominiale di accesso al piano interrato.

L'immobile 02 è dislocato nel piano interrato ed è accessibile con l'automobile mediante l'apposita corsia di transito condominiale.

Il box auto in oggetto coincide con un vano totalmente chiuso, il quale si sviluppa per una superficie pari a circa 20,50 mq ed è dotato di una serranda metallica di chiusura del tipo basculante. Le restanti tre pareti sono realizzate in muratura. Il box auto in oggetto confina con ulteriori box presenti nel medesimo piano, i quali risultano di proprietà terza ed esclusi dalla presente procedura.

Quanto sopra descritto è visibile nelle immagini comprese tra la n° 086 e la n° 094 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

FINITURE INTERNE

L'immobile oggetto di perizia si presenta in un sufficiente stato di conservazione generale sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. L'ingresso dell'unità immobiliare è realizzato mediante una serranda metallica di chiusura del tipo basculante.

La pavimentazione è realizzata mediante un battuto di cemento armato di tipo industriale con finitura a spolvero, tipica delle autorimesse.

Le pareti interne ed i soffitti del box auto sono intonacate e verniciate con pittura di colore bianco. Si segnala che, all'interno dell'immobile 02, sono presenti diversi elementi degli impianti (adduzione idrica e scarico delle acque nere) di proprietà condominiale.



Ad ogni modo per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia si rimanda alla consultazione dell'Allegato A - Documentazione fotografica e all'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo.

IMPIANTI:

L'unico impianto che costituisce la dotazione al servizio dell'immobile 02 oggetto della presente valutazione è l'impianto elettrico, alimentato a partire dalla rete cittadina. In sede di sopralluogo non è stato identificato alcun quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica all'interno dell'unità immobiliare. Sono comunque presenti la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante apposite canaline passacavo in pvc esterne alla muratura.

Considerata la natura del bene, lo scrivente sottolinea come l'immobile non è dotato di alcun ulteriore impianto.

Gli altri elementi visibili, posti sul soffitto dell'immobile, non sono al servizio esclusivo dell'immobile ma di proprietà condominiale. Si tratta essenzialmente delle tubature relative all'impianto di adduzione idrica e dello scarico delle acque nere provenienti dalla colonna montante dell'edificio.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà della Signora **** Omissis ****, ed è attualmente occupato ed utilizzato dallo stesso soggetto, il quale ha regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lojacono Vincenzo	10/06/2015	146090	54093
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	11/06/2015	6327	5001
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 12/04/2022	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Parodo Daniele	12/04/2022	3430	2988
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	26/04/2022	6394	4786
		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;

Con il primo atto di compravendita del 2015 sopra riportato, la Signora **** Omissis ****, nonché attuale esecutata, e il Signor **** Omissis ****, all'epoca coniuge dell'attuale esecutata, acquisivano per una quota pari a 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, gli immobili attualmente oggetto di pignoramento dal Signor **** Omissis ****, originario costruttore del maggiore fabbricato.

Successivamente la Sig.ra **** Omissis ****, attuale unica esecutata, acquisiva la restante quota degli immobili pari a 1/2, precedentemente intestata all'allora coniuge, Signor **** Omissis ****, ottenendo così l'intera proprietà degli immobili oggetto del presente procedimento, mediante la cessione di diritti reali a titolo oneroso, derivante dalla separazione consensuale dei coniugi.

Per una completa ed esaustiva risposta al quesito lo scrivente sottolinea come non vi sia possibile ricostruire la storia ventennale degli immobili in oggetto, in quanto l'edificazione del maggiore fabbricato risale all'anno 2008, come si evince dalla documentazione progettuale accuratamente analizzata.

Per maggiore completezza di informazioni, lo scrivente intende fornire ulteriori elementi circa l'acquisizione dei terreni sul quale insiste il maggiore fabbricato da parte del costruttore, il quale ha successivamente alienato gli immobili all'attuale esecutata.

Mediante i documenti reperiti dall'accesso agli atti svolto presso l'U.T.C. di Sassari, lo scrivente ha analizzato i due atti di compravendita con i quali il Signor **** Omissis ****, costruttore dell'interno edificio è entrato in possesso dell'area edificabile indentificata al N.C.T. di Sassari con Foglio 70 Particelle 1068, 1161, 1162, 1163 e 1164.

Il primo atto è la compravendita stipulata in data 24/09/2002 dal Notaio **** Omissis ****, con Repertorio n° 204770.

Il secondo atto, invece, è stato stipulato in data 07/08/2007 dal Notaio **** Omissis ****, con Repertorio n° 227014.

Lo scrivente sottolinea come le suddette Particelle siano le medesime identificate nella documentazione progettuale presentata e assentita presso l'U.T.C. di Sassari, con la quale si è edificato il maggiore fabbricato, e hanno generato l'attuale identificativo dello stesso.



Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 17/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a SASSARI il 10/06/2015
Reg. gen. 6328 - Reg. part. 839
Quota: 1/1
Importo: € 194.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: LA DURATA DEL MUTUO E' FISSATA IN 300 (TRECENTO) MESI. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE DETTA SOMMA DI EURO 129.600,00 (CENTOVENTINOVEMILASEICENTO VIRGOLA ZERO ZERO) ENTRO MESI 300 (TRECENTO) DAL 1° LUGLIO 2015, MEDIANTE RATE CON SCADENZA MENSILE POSTICIPATA, DA PAGARSI SENZA INTERRUZIONE, CON ADDEBITO DEL CONTO CORRENTE N. 0000103767938 INTESTATO A **** Omissis **** PRESSO L'AGENZIA DI SASSARI-BATTISTI, 475 DI **** Omissis ****, SENZA NECESSITA' DI ESPRESSA RICHIESTA DA PARTE DELLA MEDESIMA, SECONDO IL PIANO DI AMMORTAMENTO CONCORDATO TRA LE PARTI IL QUALE, FIRMATO DALLE PARTI STESSE E DA ME NOTAIO, VIENE ALLEGATO AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "D" PER FARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. DETTE RATE COMPRENDONO QUOTA DI CAPITALE OCCORRENTE PER COMPIERE GRADUALMENTE LA RESTITUZIONE DELL'INTERA SOMMA FINANZIATA NEL PERIODO CONVENUTO DI MESI 300 (TRECENTO) OLTRE AD INTERESSI. DALLA DATA ODIERNA E FINO AL GIORNO PRECEDENTE A QUELLO DI DECORRENZA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO LA PARTE MUTUATARIA PAGHERA' GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO, CALCOLATI AL TASSO INDICATO AL SUCCESSIVO ART. 5. AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL TASSO D'INTERESSE SI PATTUISCE ESPRESSAMENTE CHE FINO AL 30 SETTEMBRE 2015 IL MUTUO E' REGOLATO AD UN TASSO VARIABILE PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR 365/3 MESI 2 GIORNI LAVORATIVI ANTECEDENTI, ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA ODIERNA PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" COLONNA LETTERA (QUOTAZIONE 2 - DUE - GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI), MAGGIORATO DI 2,500 (DUE VIRGOLA CINQUECENTO) PUNTI SU BASE ANNUA. LA VARIABILITA' SI AVRA' PERTANTO OGNI TRE MESI A PARTIRE DAL GIORNO SUCCESSIVO AL 30 SETTEMBRE 2015. PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, IL TASSO DI INTERESSE E' FISSATO NELLA MISURA PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR 365/3 MESI 2 GIORNI LAVORATIVI ANTECEDENTI, ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI MESSA A DISPOSIZIONE DELL'IMPORTO, MAGGIORATO DI 2,500 (DUE VIRGOLA CINQUECENTO) PUNTI PERCENTUALI SU BASE ANNUA. IN MANCANZA DI RILEVAZIONE DELL'EURIBOR DA PARTE DEL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), SARA' UTILIZZATO IL LIBOR DELL'EURO SULLA PIAZZA DI LONDRA. SI PRECISA CHE AL MOMENTO DELLA STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO IL VALORE DEL PARAMETRO SOPRA RIPORTATO, CALCOLATO PER VALUTA DATA ODIERNA, E' PARI AL 0,00% (ZERO VIRGOLA ZERO ZERO PER CENTO) E PERTANTO IL TASSO D'INTERESSE AD OGGI RISULTA PARI AL 2,500% (DUE VIRGOLA CINQUECENTO PER CENTO) SU BASE ANNUA, CORRISPONDENTE AL VALORE PREDETTO MAGGIORATO DI 2,500 (DUE VIRGOLA



CINQUECENTO) PUNTI SU BASE ANNUA. CAP FERMO RESTANDO QUANTO QUI SOPRA DISPOSTO, RESTA INTESO CHE, FINO AL 30 GIUGNO 2025, LA MISURA DEL PARAMETRO EURIBOR 365/3 MESI 2 GIORNI LAVORATIVI ANTECEDENTI, ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, COME SOPRA DEFINITO, NON POTRA' MAI ESSERE SUPERIORE AL 3,00% (TRE VIRGOLA ZERO ZERO PER CENTO) IN RAGIONE D'ANNO (CORRISPONDENTE ALLA COPERTURA CAP DELLA DURATA DI 10 - DIECI - ANNI DALLA DATA DI EROGAZIONE) E QUINDI LA MISURA COMPLESSIVA DEL TASSO D'INTERESSE COME SOPRA DEFINITO NON POTRA' MAI ESSERE SUPERIORE AL 5,50% (CINQUE VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) IN RAGIONE D'ANNO. DAL GIORNO SUCCESSIVO AL 30 GIUGNO 2025, IL MUTUO SARA' REGOLATO AD UN TASSO VARIABILE TRIMESTRALMENTE PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A TRE MESI 365, ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI DECORRENZA DEL TRIMESTRE MAGGIORATO DI 2,500% (DUE VIRGOLA CINQUECENTO PER CENTO) PUNTI SU BASE ANNUA. IL MUTUO VERRA' REGOLATO, QUINDI, AL TASSO VARIABILE PARI ALL'EURIBOR A TRE MESI, COME INNANZI DETERMINATO, E VARIABILE TRIMESTRALMENTE. LA PARTE MUTUATARIA, A PARTIRE DAL VENTUQUATTRESIMO MESE SUCCESSIVO ALL'EROGAZIONE, AVRA' LA FACOLTA' DI RICHIEDERE LA VARIAZIONE DEL TASSO DEL MUTUO ESERCITANDO UNA DELLE SEGUENTI SCELTE (COSIDDETTO SWITCH, COME DESCRITTO NEL PARAGRAFO SOTTOSTANTE), DA COMUNICARSI ALLA BANCA MEDIANTE COMUNICAZIONE SCRITTA DA INVIARE ALL'AGENZIA INDICATA AL PRECEDENTE ARTICOLO 4, OVVERO INVIATA ALL'INDIRIZZO DI CUI ALL'ARTICOLO 9. NEL CASO IN CUI LA PARTE MUTUATARIA ESERCITI LO SWITCH, A PARTIRE DAL VENTUQUATTRESIMO MESE SUCCESSIVO ALL'EROGAZIONE ED ENTRO IL PERIODO DI COPERTURA CAP, LA COPERTURA CAP CESSERA' I SUOI EFFETTI E NON POTRA' PIU' ESSERE ATTIVATA. SWITCH - PASSAGGIO A TASSO FISSO PER I SUCCESSIVI 5 (CINQUE) ANNI, CORRISPONDENTE ALL'EURIRS A CINQUE ANNI PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" COLONNA LETTERA (QUOTAZIONE 2 - DUE - GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI), ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, APPLICATO SULLA PRIMA RATA UTILE E RILEVATO IL PRIMO GIORNO DEL MESE DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE, MAGGIORATO DI 2,500 (DUE VIRGOLA CINQUECENTO) PUNTI PERCENTUALI SU BASE ANNUA; - PASSAGGIO A TASSO FISSO PER I SUCCESSIVI 2 (DUE) ANNI, CORRISPONDENTE ALL'EURIRS A DUE ANNI PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" COLONNA LETTERA (QUOTAZIONE 2 - DUE - GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI), ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, RILEVATO IL PRIMO GIORNO DEL MESE DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE, MAGGIORATO DI 2,500 (DUE VIRGOLA CINQUECENTO) PUNTI PERCENTUALI SU BAS ANNUA. IN CASO DI PASSAGGIO AL TASSO FISSO, LO STESSO TASSO SI APPLICA AL MUTUO PER IL BIENNIO O IL QUINQUENNIO SCELTO (DI SEGUITO "PERIODO FISSO") DALLA PARTE MUTUATARIA. LA PARTE MUTUATARIA AL TERMINE DEL "PERIODO FISSO" HA LA FACOLTA' DI RIMANERE A TASSO FISSO, COMUNICANDO SEMPRE CON UN PREAVVISO DI ALMENO 60 (SESSANTA) GIORNI RISPETTO ALLA SCADENZA DEL "PERIODO FISSO" LA SUA SCELTA TRA: - TASSO FISSO PER ULTERIORI 2 (DUE) ANNI CORRISPONDENTE ALL' EURIRS A DUE ANNI PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" COLONNA LETTERA (QUOTAZIONE 2 - DUE - GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI), ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, APPLICATO SULLA PRIMA RATA UTILE E RILEVATO IL PRIMO GIORNO DEL MESE IN CUI SI EFFETTUA IL PASSAGGIO, MAGGIORATO DI 2,500 (DUE VIRGOLA CINQUECENTO) PUNTI PERCENTUALI SU BASE ANNUA; - TASSO FISSO PER ULTERIORI 5 (CINQUE) ANNI CORRISPONDENTE ALL'EURIRS A CINQUE ANNI PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" COLONNA LETTERA (QUOTAZIONE 2 - DUE - GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI)", ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, APPLICATO SULLA PRIMA RATA UTILE E RILEVATO IL PRIMO GIORNO DEL MESE IN CUI SI EFFETTUA IL PASSAGGIO, MAGGIORATO DI 2,500 (DUE VIRGOLA CINQUECENTO) PUNTI PERCENTUALI SU BASE ANNUA. NEL CASO IN CUI LA PARTE MUTUATARIA NON ESERCITI LA FACOLTA' DI SCELTA NEI TERMINI SOPRA PREVISTI, IL MUTUO, A PARTIRE DALLA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO SUCCESSIVA ALLA SCADENZA DEL "PERIODO FISSO", SARA' REGOLATO A UN TASSO VARIABILE TRIMESTRALMENTE PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A TRE MESI 365, ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI DECORRENZA DEL TRIMESTRE MAGGIORATO DI 2,500 (DUE VIRGOLA CINQUECENTO) PUNTI PERCENTUALI SU BASE



ANNUA. LA BANCA DICHIARA, E LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO ED ACCETTA, CHE IL TAEG (TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO E' PARI AL 2,71701% (DUE VIRGOLA SETTANTUNOMILASETTECENTOUNO PER CENTO) SU BASE ANNUA. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DI OGNI IMPORTO A QUALSIASI TITOLO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL MUTUO - ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA INTERESSI DI MORA A FAVORE DELLA BANCA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE VIGENTE, MAGGIORATO DI 2,00 (DUE VIRGOLA ZERO ZERO) PUNTI, SU BASE ANNUA. SU DETTI INTERESSI NON VERRA' APPLICATA ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI APPROVARE SPECIFICAMENTE LE CONDIZIONI STABILITE NEL PRESENTE ARTICOLO, DICHIARANDOSI CONSAPEVOLE CHE IL TASSO APPLICATO POTREBBE VARIARE IN MODO A LEI SFAVOREVOLE, CON CONSEGUENTE AUMENTO DELLA RATA. AL FINE DI RICHIAMARE L'ATTENZIONE SULL'ANDAMENTO DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO PREVISTI DAL CONTRATTO E FACILITARE IL MONITORAGGIO DELLE RATE, LA BANCA INVIERA' ALLA PARTE MUTUATARIA LA SEGUENTE COMUNICAZIONE: CHECK-UP DELLA POSIZIONE: DURANTE IL PERIODO DI TASSO VARIABILE: ANNUALMENTE; DURANTE IL PERIODO DI TASSO FISSO: ALMENO 90 (NOVANTA) GIORNI PRIMA DELLA SCADENZA PATTUITA PER IL REGOLAMENTO A TASSO FISSO. LA PREDETTA COMUNICAZIONE VERRA' INVIATA, CON PIENO EFFETTO, DALLA BANCA ALLA PARTE MUTUATARIA MEDIANTE LETTERA A MEZZO POSTA ORDINARIA. LA BANCA HA LA FACOLTA' DI ATTIVARE ULTERIORI MODALITA' PER L'INVIO, UTILIZZANDO CANALI ALTERNATIVI E/O TECNICHE EQUIVALENTI (TRA CUI, A MERO TITOLO DI ESEMPIO, LA POSTA ELETTRONICA), DANDONE PREVIA COMUNICAZIONE AL CLIENTE. ? FACOLTA' DELLA PARTE MUTUATARIA RICHIEDERE LA RINEGOZIAZIONE EXTRACONTRATTUALE DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE E CONTRATTUALI STABILITE, CON RISERVA DI ACCETTAZIONE DA PARTE DELLA BANCA. A GARANTIRE IL PUNTUALE RIMBORSO DEL MUTUO E L'ESATTO ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI TUTTE DERIVANTI DAL PRESENTE CONTRATTO E DALL'ALLEGATO CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI, I CONIUGI SIGNORI **** Omissis ****, AI SENSI DEGLI ARTT. 38, 39, 40 E 41 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 385/1993, CONCEDONO A FAVORE DI **** Omissis **** IPOTECA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 194.400,00 (CENTONOVANTAQUATTROMILA QUATTROCENTO VIRGOLA ZERO ZERO), CHE COMPRENDE IN VIA PRESUNTIVA: - EURO 129.600,00 (CENTOVENTINOVMILASEICENTO VIRGOLA ZERO ZERO) PER CAPITALE FINANZIATO; - INTERESSI, ANCHE DI MORA, NELLA MISURA PREVISTA ALL'ART. 5 DEL PRESENTE CONTRATTO; - SPESE, ANCHE GIUDIZIALI (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 CODICE CIVILE), PREMI DI ASSICURAZIONE, TASSE, IMPOSTE E QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE POTESSE RAPPRESENTARE UN CREDITO DELLA BANCA IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, DELL'ALLEGATO CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI O DI LEGGE ANCHE PER I CASI DI RISOLUZIONE O DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE. AI SENSI DELL'ART. 39 COMMA TERZO DEL D. LGS. N. 385/93, IL CREDITO DELLA BANCA E' GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 5 DEL PRESENTE CONTRATTO. LA PARTE CONCEDENTE ACCONSENTE CHE A RICHIESTA DI CHIUNQUE LA PRESENTE IPOTECA VENGA ISCRITTA PRESSO L'UFFICIO COMPETENTE PER IL SERVIZIO DI CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI CON ESONERO DEL MEDESIMO DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. PER OGNI EFFETTO DI LEGGE, ANCHE AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE DI ROMA, VIA ALESSANDRO SPECCHI N. 16. LA PARTE MUTUATARIA ED IL GARANTE PRESSO L'IMMOBILE IPOTECATO O, SE QUI IRREPERIBILI, PRESSO LA CASA COMUNALE DEL COMUNE DI RESIDENZA; A TALE DOMICILIO ELETTO, O A QUELLO REALE DELLA PARTE MUTUATARIA E DEL GARANTE, LA BANCA POTRA' FARE ESEGUIRE LA NOTIFICAZIONE DI TUTTI GLI ATTI ANCHE ESECUTIVI.

Trascrizioni



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 15/03/2024

Reg. gen. 6419 - Reg. part. 5188

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima risulta ricompreso all'interno del maggiore fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato all'interno del centro abitato di Sassari (SS), precisamente nel lotto di terreno compreso tra la via Aldo Cesaraccio e la via Mario Cordella. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il maggiore fabbricato. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale gli immobili ricadono nella Zona Urbanistica omogenea C, precisamente nella sottozona C1 - "espansioni recenti attuate o in corso di attuazione", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di Sassari e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati.

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Si precisa che nel paragrafo 3.2 ricompreso all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, lo scrivente ha effettuato una puntuale analisi dei titoli edilizi riguardanti il maggiore fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione di perizia. Tale analisi deriva dall'accesso agli atti svolto durante le operazioni peritali, presso l'U.T.C. di Sassari, al fine di ricostruire la storia amministrativa dell'immobile in oggetto, determinare l'ultimo stadio progettuale e verificare la presenza di eventuali abusi.

Di seguito lo scrivente presenta un'analisi delle Concessioni e dei titoli edilizi in genere, relativi all'immobile oggetto della presente relazione di perizia.

Lo scrivente precisa sin da ora che la storia amministrativa del maggiore fabbricato risulta piuttosto articolata, e per tale motivo si rimanda alla consultazione del paragrafo 3.2 ricompreso all'interno dell'Allegato D - Stima



immobiliare, per ogni doveroso approfondimento si renda necessario.

Nel seguito, quindi, lo scrivente andrà ad indicare i titoli edilizi di riferimento per il raffronto tra lo stato reale e lo stato assentito. Per brevità non verrà riportata l'intera analisi urbanistica svolta all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Il maggiore fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione di perizia, risulta edificato originariamente con la Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Sassari con provvedimento n° C/08/00178 del 20/06/2008 a seguito della richiesta n° 07/01265, protocollo n° 07/093173 del 19/12/2007. Tale titolo edilizio ha come oggetto la "Realizzazione di un fabbricato di civile abitazione costituito da piano interrato, piano terra, quattro fuori terra e sottotetto", ed è stata rilasciata al signor **** Omissis ****, all'epoca proprietario del terreno sul quale sorge il maggiore fabbricato, all'ora identificato al N.C.T. di Sassari al Foglio 70, Particelle, 1068, 1161, 1162, 1163 e 1164, come si evince dalla Concessione Edilizia sopra citata.

In seguito, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n° C/11/00057 del 24/02/2011, relativa alla domanda presentata presso l'U.T.C. di Sassari in data 03/01/2011 con protocollo n° 11/000340, dal Signor **** Omissis ****. Tale Concessione Edilizia ha come oggetto la "Variante in corso d'opera della concessione n C.08/178 relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni e modifica delle superfici dei vari appartamenti nel fabbricato sito in via Cesaraccio angolo via Satta".

Lo scrivente sottolinea sin d'ora il fatto che, tale titolo edilizio corrisponde con l'ultimo stadio progettuale approvato relativo all'immobile 01 oggetto di valutazione, precedentemente analizzato.

Inoltre, è stata rinvenuta la Concessione Edilizia n° C/12/00186 del 2012, rilasciata a seguito della domanda n° 12/00557, presentata dal Signor **** Omissis **** in data 02/08/2012, protocollo n° 12/094259, la quale ha come oggetto: "Ampliamento di autorimessa nel fabbricato sito in via Cesaraccio n.47 lott.ne S.Orsola". È doveroso sottolineare il fatto che, non è stato fornito alcun ulteriore elemento dall'U.T.C. di Sassari in merito a tale titolo edilizio. Nella documentazione fornita è presente, infatti, solo la prima pagina della Concessione Edilizia. Pertanto, non conoscendo nel dettaglio gli elementi progettuali, nonché le planimetrie che costituiscono tale titolo edilizio, lo scrivente non ha la possibilità di considerare questa Concessione Edilizia un vero e proprio punto di riferimento. In particolare, tale titolo sarebbe utile per il raffronto tra lo stato assentito e lo stato reale relativo all'immobile 02, ovvero il box auto ubicato proprio al piano interrato.

Alla luce delle analisi sopra effettuate, e come precedente anticipato, lo scrivente precisa che i titoli abilitativi di riferimento per il raffronto tra lo stato reale rilevato in sede di sopralluogo e lo stato assentito, utile a determinare gli eventuali abusi presenti nell'immobile 02 (box auto) sono la Concessione Edilizia n° C/08/00178 del 20/06/2008 e la Concessione Edilizia n° C/11/00085 del 22/03/2011.

Come già analizzato in precedenza, lo scrivente ritiene opportuno segnalare che durante le operazioni peritali sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi riguardanti sia il maggiore fabbricato, che altre unità abitative oltre che altri fabbricati non interessati dalla presente procedura. In ogni caso i titoli edilizi sopra citati, sono quelli da prendere come punto di riferimento lo studio in oggetto.

Tutta la documentazione relativa ai titoli edilizi reperiti mediante l'accesso agli atti svolto dallo scrivente, viene riportata all'interno del più ampio Allegato B - Documentazione del Comune di Sassari (parte 1 e parte 2), al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Nel seguito verranno individuati gli eventuali abusi urbanistici dell'immobile oggetto di pignoramento.

IMMOBILE 02

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come anticipato in precedenza, si fa riferimento alla Concessione Edilizia n° C/08/00178 del 20/06/2008 e alla Concessione Edilizia n° C/11/00085 del 22/03/2011, come ampiamente analizzato all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare.

Mentre, per la consultazione delle planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), si rimanda alla Tavola 3.1 ricompresa all'interno del più ampio all'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo.



Dal confronto tra lo stato reale e quello progettuale è emerso come non vi sia rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale approvata.

In particolare, nella planimetria progettuale di riferimento, il piano interrato viene rappresentato come un unico e ampio ambiente, con l'identificazione dei vari posti auto mediante apposita linea di delimitazione. Nella realtà, invece, tale piano risulta in gran parte compartimentato, garantendo così la realizzazione di vari box auto e cantine, similari all'immobile 02 in oggetto. Pertanto, rispetto alla forma planimetrica rilevata sui luoghi, l'area dell'immobile 02 non è facilmente identificabile nella planimetria progettuale.

L'immobile 02, infatti, corrisponde con un box auto, interamente delimitato mediante apposita muratura e relativa serranda basculante di chiusura.

Lo scrivente sottolinea inoltre il fatto che, pur non avendo effettuato il rilievo metrico dell'intero piano, è presumibile che, in base a quanto osservato in sede di sopralluogo, la planimetria progettuale di riferimento sia difforme dallo stato reale anche in termini di sagoma generale dell'intero piano.

Tale difformità la si nota, inoltre, tra la planimetria progettuale di riferimento e l'ultimo elaborato planimetrico risalente all'anno 2021. A tale proposito è opportuno precisare che durante le operazioni peritali, lo scrivente ha reperito i vari elaborati planimetrici che hanno caratterizzato la compartimentazione catastale dei vari subalterni ricompresi nel maggiore fabbricato. In particolare, si nota che la sagoma del piano interrato rappresentata negli elaborati planimetrici riferiti ai depositi del 2009, 2010 e 2011 (precisamente sino al 14/07/2011), risultano assimilabili alle uniche planimetrie progettuali del piano interrato reperite dall'accesso agli atti, riferite ai titoli edilizi sopra citati. Mentre, dall'elaborato planimetrico depositato in data 20/07/2011, la sagoma rappresentata è maggiormente assimilabile allo stato reale, quindi, differente dalle suddette planimetrie progettuali prese dallo scrivente come riferimento.

Tali elementi, quindi, non escludono il fatto che la Concessione Edilizia n° C/12/00186 del 2012, successiva ai due titoli di riferimento, che ha come oggetto l'ampliamento dell'autorimessa al piano interrato, della quale non sono state reperite le planimetrie progettuali, possa aver recepito le stesse variazioni riscontrate negli anni a livello catastale, e quindi, coincidere grossomodo con lo stato reale. Questa analisi è prettamente un'ipotesi, in quanto non è verificabile in base agli elementi raccolti durante le operazioni peritali. Di conseguenza, tale ipotesi, garantirebbe la liceità urbanistica dell'immobile 02. Inoltre, si precisa che il Subalterno 102, che identifica attualmente l'immobile 02, è stato costituito proprio in data 20/07/2011, a seguito della divisione dell'identificativo precedente, ovvero il subalterno 79, il quale rappresentava tutto l'intero piano interrato, all'epoca non compartimentato.

Pertanto, alla luce di quanto sopra analizzato, e in riferimento agli elementi oggettivi disponibili per tale analisi, lo scrivente, in via cautelativa, non può che sottolineare ulteriormente la totale difformità tra lo stato reale e lo stato assentito dell'immobile 02. Tutto ciò, al netto di eventuali nuovi elementi attualmente non in possesso dello scrivente, riconducibili alla Concessione Edilizia del 2012, che confermino la liceità del box auto in oggetto.

Considerando la natura dell'immobile, ovvero un box auto interamente interrato che quindi non genera volumetria urbanistica in quanto ipogeo, è presumibile che tali difformità possano essere suscettibili di sanatoria, la quale deve essere garantita senza ledere il diritto di terzi.

Anche la destinazione d'uso dell'intero piano interrato, e di conseguenza anche quella dell'immobile 02, sono compatibili con quanto assentito dai titoli edilizi di riferimento.

Si sottolinea che è probabile, comunque, che il diritto di terzi sia garantito, in quanto le compravendite delle restanti aree del piano interrato, sono state eseguite presumibilmente mediante i singoli Subalterni catastali, i quali sono ben delineati e definiti, oltre che assimilabili alla realtà dei luoghi. È consigliabile, però, un'accurata analisi da parte del futuro aggiudicatario dell'immobile, prima di intraprendere ogni eventuale procedimento di accertamento di conformità a livello urbanistico di tale box auto, di modo da non ledere i diritti di terzi. Tale verifica, relativa alle proprietà confinanti, la quale garantirebbe di assicurare il pieno diritto di terzi, non è attualmente eseguibile, in quanto lo scrivente non possiede tutti gli elementi necessari al riguardo e soprattutto il titolo che consentirebbe tali approfondimenti.

Alla luce di quanto sopra analizzato, si sottolinea che, le incongruenze riscontrate e precedentemente illustrate, sono valutate come formali e dunque presumibilmente suscettibili di sanatoria, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari.

Pertanto, le difformità formali rilevate nell'immobile oggetto di pignoramento risultano suscettibili di sanatoria



in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie. In particolare, lo scrivente ritiene opportuno riportare uno stralcio dell'articolo 36 - bis, ricompreso all'interno del D.P.R. 380/2001, relativo al caso in esame.

Pertanto, sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sassari, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 1.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica dell'immobile.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che tutti gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica, dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Sassari e dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto concerne gli eventuali vincoli o oneri condominiali, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la conformazione e l'ampiezza del maggiore fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile in oggetto, non è da escludere l'esistenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Di conseguenza, potrebbero esserci oneri e spese condominiali in capo all'immobile oggetto di pignoramento.

Al riguardo, si sottolinea il fatto che per maggiori approfondimenti in merito si rimanda all'I.V.G. di Sassari, nominato custode degli immobili in oggetto.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Aldo Cesaraccio
L'immobile 01 oggetto di stima, di proprietà della Signora **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 70, Particella 1234, Subalterno 53. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Sassari al mappale censito al Foglio 70, Particella 1234. L'immobile 01, oggetto di pignoramento, si sviluppa interamente al secondo piano del più ampio fabbricato edificato nel lotto di terreno sito tra la via Aldo Cesaraccio e la via Mario Cordella, con accesso dalla via Aldo Cesaraccio n° 47, ubicato all'interno del territorio Comunale di Sassari (SS). All'interno del Piano Urbanistico Comunale l'immobile 01 ricade nella Zona Urbanistica omogenea C, precisamente nella sottozona C1 – "espansioni recenti attuate o in corso di attuazione", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 1234, Sub. 53, Zc. SASSARI, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 70, Part. 1234 Valore di stima del bene: € 126.011,13
METODO SINTETICO COMPARATIVO

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari degli immobili in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili allo studio in oggetto. Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato.

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda le unità immobiliari, per le quali è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare.

La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 1.493,33 €/m².

Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 1.173,29 €/m² si ricava un valore finale di €/m² 1.333,31 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/m² 1.333,31, prima definito, alla superficie commerciale degli immobili precedentemente valutata si ottiene quanto di seguito riportato, suddiviso



in due distinti paragrafi al fine di snellirne la consultazione.

Stima Immobiliare 01

Di seguito si riporta il calcolo relativo all'immobile 01, così come scaturente dai dati di input precedentemente acquisiti:

$$\text{€/m}^2 1.333,31 \times S = \text{€/m}^2 1.333,31 \times 94,51 \text{ m}^2 = \text{€ } 126.011,13$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine 5.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni e gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi gli importi sono da intendersi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Inoltre, alle pagine precedenti sono stati determinati gli oneri necessari per il ripristino delle difformità non suscettibili di sanatoria, i quali ammontano a circa 500,00 €, IVA di legge esclusa.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile con destinazione abitativa come risulta nella realtà dei fatti, catastalmente e progettualmente.

Valore unitario dell'immobile (€/mq)	€ 1.333,31	
Valore derivante da stima	€ 126.011,13	
A detrarre oneri per bonifiche amministrative-	€ 5.000,00	
A detrarre oneri per bonifiche catastali-	€ 1.000,00	
A detrarre oneri per lavori di ripristino-	€ 500,00	
Valore di mercato dell'immobile 01	€ 119.511,13	(diconsi euro
centodiciannovemilacinquecentoundici/13)		

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile 01 al fine di poter raggiungere la piena liceità urbanistica e catastale, oltre ai lavori di ripristino degli abusi non suscettibili di sanatoria. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Aldo Cesaraccio	94,51 mq	1.333,31 €/mq	€ 126.011,13	100,00%	€ 126.011,13
				Valore di stima:	€ 126.011,13

Valore di stima: € 126.011,13

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Oneri per lavori di ripristino	500,00	€

Valore finale di stima: € 119.511,13

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari degli immobili in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili allo studio in oggetto. Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato.

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda le unità immobiliari, per le quali è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare. La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 1.493,33 €/m².

Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 1.173,29 €/m² si



ricava un valore finale di €/m2 1.333,31 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/m2 1.333,31, prima definito, alla superficie commerciale degli immobili precedentemente valutata si ottiene quanto di seguito riportato, suddiviso in due distinti paragrafi al fine di snellirne la consultazione.

Stima Immobile 01

Di seguito si riporta il calcolo relativo all'immobile 01, così come scaturente dai dati di input precedentemente acquisiti:

$$\text{€/m2 } 1.333,31 \times S = \text{€/m2 } 1.333,31 \times 94,51 \text{ m2} = \text{€ } 126.011,13$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine 5.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni e gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi gli importi sono da intendersi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Inoltre, alle pagine precedenti sono stati determinati gli oneri necessari per il ripristino delle difformità non suscettibili di sanatoria, i quali ammontano a circa 500,00 €, IVA di legge esclusa.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile con destinazione abitativa come risulta nella realtà dei fatti, catastalmente e progettualmente.

Valore unitario dell'immobile (€/mq)	€ 1.333,31		
Valore derivante da stima	€ 126.011,13		
A detrarre oneri per bonifiche amministrative	- € 5.000,00		
A detrarre oneri per bonifiche catastali	- € 1.000,00		
A detrarre oneri per lavori di ripristino	- € 500,00		
Valore di mercato dell'immobile 01 centodiciannovemilacinquecentoundici/13)	€	119.511,13	(diconsi euro)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile 01 al fine di poter raggiungere la piena liceità urbanistica e catastale, oltre ai lavori di ripristino degli abusi non suscettibili di sanatoria. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla



consultazione della Relazione generale.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Mario Cordella

L'immobile 02 oggetto di stima, di proprietà della Signora **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 70, Particella 1234, Subalterno 102. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Sassari al mappale censito al Foglio 70, Particella 1234. L'immobile 02, oggetto di pignoramento, si sviluppa interamente piano interrato del più ampio fabbricato realizzato nel lotto di terreno sito tra la via Aldo Cesaraccio e la via Mario Cordella, con accesso dalla via Mario Cordella snc., ubicato all'interno del territorio Comunale di Sassari (SS). All'interno del Piano Urbanistico Comunale l'immobile 02 ricade nella Zona Urbanistica omogenea C, precisamente nella sottozona C1 - "espansioni recenti attuate o in corso di attuazione", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 1234, Sub. 102, Zc. SASSARI, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 70, Part. 1234 Valore di stima del bene: € 11.079,81

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari degli immobili in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili allo studio in oggetto. Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato.

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda le unità immobiliari, per le quali è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare.

La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare il fatto che le rilevazioni riportate all'interno dell'Allegato D - Stima Immobiliare si riferiscono esclusivamente a immobili ad uso abitativo. Tale scelta metodologica è motivata dal fatto che l'immobile 02, destinato a box auto, è di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa identificata come immobile 01, di proprietà del soggetto esecutato. Pertanto, secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 1.493,33 €/m².

Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 1.173,29 €/m² si ricava un valore finale di €/m² 1.333,31 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/m² 1.333,31, prima definito, alla superficie



commerciale dell'immobile precedentemente valutata si ottiene quanto di seguito riportato:

Stima Immobile 02

$$\text{€/m}^2 1.333,31 \times S = \text{€/m}^2 1.333,31 \times 8,31 \text{ m}^2 = \text{€ } 11.079,81$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine 1.500,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile con destinazione box auto come risulta nella realtà dei fatti, catastalmente e progettualmente.

Valore unitario dell'immobile (€/mq)	€ 1.333,31	
Valore derivante da stima	€ 11.079,81	
A detrarre oneri per bonifiche amministrative-	€ 1.500,00	
Valore di mercato dell'immobile 02		€ 9.579,81 (diconsi euro novemilacinquecentosettantanove/81)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative di cui necessita l'immobile 02 al fine di poter raggiungere la piena liceità urbanistica. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

Inoltre, considerata la stagnazione del mercato immobiliare della zona, soprattutto per quanto concerne la vendita di box auto, lo scrivente C.T.U. ritiene fondamentale la vendita congiunta dei due immobili di modo da massimizzare i ricavi. Pertanto, l'eventuale vendita del singolo box auto, imporrebbe una più difficile collocazione dell'immobile 02 all'interno del mercato immobiliare, oltre ad un ricavo inferiore.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Sassari (SS) - Mario Cordella	8,31 mq	1.333,31 €/mq	€ 11.079,81	100,00%	€ 11.079,81
				Valore di stima:	€ 11.079,81



Valore di stima: € 11.079,81

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per bonifiche amministrative	1500,00	€

Valore finale di stima: € 9.579,81

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari degli immobili in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili allo studio in oggetto. Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato.

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda le unità immobiliari, per le quali è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare. La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare il fatto che le rilevazioni riportate all'interno dell'Allegato D – Stima Immobiliare si riferiscono esclusivamente a immobili ad uso abitativo. Tale scelta metodologica è motivata dal fatto che l'immobile 02, destinato a box auto, è di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa identificata come immobile 01, di proprietà del soggetto esecutato. Pertanto, secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 1.493,33 €/m².

Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 1.173,29 €/m² si ricava un valore finale di €/m² 1.333,31 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/m² 1.333,31, prima definito, alla superficie commerciale dell'immobile precedentemente valutata si ottiene quanto di seguito riportato:

Stima Immobile 02



€/m² 1.333,31 x S = €/m² 1.333,31 x 8,31 m² = € 11.079,81

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine 1.500,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile con destinazione box auto come risulta nella realtà dei fatti, catastalmente e progettualmente.

Valore unitario dell'immobile (€/mq)	€ 1.333,31
Valore derivante da stima	€ 11.079,81
A detrarre oneri per bonifiche amministrative-	€ 1.500,00
Valore di mercato dell'immobile 02	€ 9.579,81 (diconsi euro novemilacinquecentosettantanove/81)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative di cui necessita l'immobile 02 al fine di poter raggiungere la piena liceità urbanistica. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

Inoltre, considerata la stagnazione del mercato immobiliare della zona, soprattutto per quanto concerne la vendita di box auto, lo scrivente C.T.U. ritiene fondamentale la vendita congiunta dei due immobili di modo da massimizzare i ricavi. Pertanto, l'eventuale vendita del singolo box auto, imporrebbe una più difficile collocazione dell'immobile 02 all'interno del mercato immobiliare, oltre ad un ricavo inferiore.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

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.

Cagliari, li 21/03/2025



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - Documentazione del Comune di Sassari
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C - Documentazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato D - Stima Immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato F - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato G - Certificato notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato H - Inventario terre civiche
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato I - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato L - Stato civile dell'esecutata



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Aldo Cesaraccio

L'immobile 01 oggetto di stima, di proprietà della Signora **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 70, Particella 1234, Subalterno 53. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Sassari al mappale censito al Foglio 70, Particella 1234. L'immobile 01, oggetto di pignoramento, si sviluppa interamente al secondo piano del più ampio fabbricato edificato nel lotto di terreno sito tra la via Aldo Cesaraccio e la via Mario Cordella, con accesso dalla via Aldo Cesaraccio n° 47, ubicato all'interno del territorio Comunale di Sassari (SS). All'interno del Piano Urbanistico Comunale l'immobile 01 ricade nella Zona Urbanistica omogenea C, precisamente nella sottozona C1 – "espansioni recenti attuate o in corso di attuazione", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 1234, Sub. 53, Zc. SASSARI, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 70, Part. 1234

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima risulta ricompreso all'interno del maggiore fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato all'interno del centro abitato di Sassari (SS), precisamente nel lotto di terreno compreso tra la via Aldo Cesaraccio e la via Mario Cordella. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il maggiore fabbricato. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili. All'interno del Piano Urbanistico Comunale gli immobili ricadono nella Zona Urbanistica omogenea C, precisamente nella sottozona C1 – "espansioni recenti attuate o in corso di attuazione", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di Sassari e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati. A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati. A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Prezzo base d'asta: € 119.511,13

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Mario Cordella

L'immobile 02 oggetto di stima, di proprietà della Signora **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 70, Particella 1234, Subalterno 102. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Sassari al mappale censito al Foglio 70, Particella 1234. L'immobile 02, oggetto di pignoramento, si sviluppa interamente piano interrato del più ampio fabbricato realizzato nel lotto di terreno sito tra la via Aldo Cesaraccio e la via Mario Cordella, con accesso dalla via Mario Cordella snc., ubicato all'interno del territorio Comunale di Sassari (SS). All'interno del Piano Urbanistico Comunale l'immobile 02 ricade nella Zona Urbanistica omogenea C, precisamente nella sottozona C1 – "espansioni recenti attuate o in corso di attuazione", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici



(Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 1234, Sub. 102, Zc. SASSARI, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 70, Part. 1234

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima risulta ricompreso all'interno del maggiore fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato all'interno del centro abitato di Sassari (SS), precisamente nel lotto di terreno compreso tra la via Aldo Cesaraccio e la via Mario Cordella. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il maggiore fabbricato. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili. All'interno del Piano Urbanistico Comunale gli immobili ricadono nella Zona Urbanistica omogenea C, precisamente nella sottozona C1 – “espansioni recenti attuate o in corso di attuazione”, come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di Sassari e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati. A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati. A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Prezzo base d'asta: € 9.579,81



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 37/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 119.511,13

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Aldo Cesaraccio		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 1234, Sub. 53, Zc. SASSARI, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 70, Part. 1234	Superficie	94,51 mq
Stato conservativo:	STATO D'USO: L'immobile 01 nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo discreto per quanto riguarda gli infissi, la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti quali quello elettrico, idrico-sanitario e di produzione dell'acqua calda (per uso sanitario e per il circuito dell'impianto di riscaldamento), sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia correntemente utilizzata e sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. Lo scrivente non ha inoltre rilevato fenomeni di umidità e di degrado delle superfici relative agli ambienti interni. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione, dove vengono effettuate le manutenzioni di volta in volta richieste. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato. L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà della Signora **** Omissis ****, ed è attualmente occupato ed utilizzato dallo stesso soggetto, il quale ha regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico. L'accesso è stato curato dal custode dell'immobile nominato che ha preso, con i tempi dovuti, contatti direttamente con l'esecutato Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.		
Descrizione:	L'immobile 01 oggetto di stima, di proprietà della Signora **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 70, Particella 1234, Subalterno 53. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Sassari al mappale censito al Foglio 70, Particella 1234. L'immobile 01, oggetto di pignoramento, si sviluppa interamente al secondo piano del più ampio fabbricato edificato nel lotto di terreno sito tra la via Aldo Cesaraccio e la via Mario Cordella, con accesso dalla via Aldo Cesaraccio n° 47, ubicato all'interno del territorio Comunale di Sassari (SS). All'interno del Piano Urbanistico Comunale l'immobile 01 ricade nella Zona Urbanistica omogenea C, precisamente nella sottozona C1 - "espansioni recenti attuate o in corso di attuazione", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà della Signora **** Omissis ****, ed è attualmente occupato ed utilizzato dallo stesso soggetto, il quale ha regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico. L'accesso è stato curato dal custode dell'immobile nominato che ha preso, con i tempi dovuti, contatti direttamente con l'esecutato. A tale proposito si precisa che l'immobile risulta attualmente abitato e utilizzato dalla stessa proprietaria, e quindi si esclude la presenza di un eventuale contratto di locazione riguardante l'immobile in oggetto. Ad ogni modo si rimanda ai documenti in possesso dell'"I.V.G." di Sassari, per quanto concerne l'analisi più dettagliata legata ad eventuali contratti di locazione dell'immobile pignorato.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.579,81



Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Mario Cordella		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 1234, Sub. 102, Zc. SASSARI, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 70, Part. 1234	Superficie	8,31 mq
Stato conservativo:	STATO D'USO: L'immobile 02 nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo sufficiente per quanto riguarda gli infissi, la pavimentazione e le finiture in generale. L'impianto elettrico è stato solo in parte verificato visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento se non con l'accensione della lampadina. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia correntemente utilizzata e sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. Lo scrivente non ha inoltre rilevato particolari fenomeni di umidità e di degrado delle superfici relative all'ambiente interno. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come box auto, dove vengono effettuate le manutenzioni di volta in volta richieste. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato. L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà della Signora **** Omissis ****, ed è attualmente occupato ed utilizzato dallo stesso soggetto, il quale ha regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.		
Descrizione:	L'immobile 02 oggetto di stima, di proprietà della Signora **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 70, Particella 1234, Subalterno 102. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Sassari al mappale censito al Foglio 70, Particella 1234. L'immobile 02, oggetto di pignoramento, si sviluppa interamente piano interrato del più ampio fabbricato realizzato nel lotto di terreno sito tra la via Aldo Cesaraccio e la via Mario Cordella, con accesso dalla via Mario Cordella snc, ubicato all'interno del territorio Comunale di Sassari (SS). All'interno del Piano Urbanistico Comunale l'immobile 02 ricade nella Zona Urbanistica omogenea C, precisamente nella sottozona C1 - "espansioni recenti attuate o in corso di attuazione", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà della Signora **** Omissis ****, ed è attualmente occupato ed utilizzato dallo stesso soggetto, il quale ha regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico		

