
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pinna Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

In data 04/07/2024, il sottoscritto Ing. Pinna Alessio, con studio in Via Nino Campus, 2 - 07100 - Sassari (SS), email alessio.ing.pinna@gmail.com, PEC alessio.pinna@ingpec.eu, Tel. 377/2621907, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2024 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 Bonorva (SS) - Via Logudoro 2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è situato alla Via Logudoro in località Bonorva nella zona ovest del paese del Logudoro a circa 47 km in direzione sud-ovest da Sassari. Si arriva facilmente percorrendo la SS 131. La zona è prevalentemente abitativa con immobili mono o bifamiliari a uno o due livelli. Il bene in oggetto fa parte di uno stabile di tre livelli con due appartamenti per piano e scala centrale privo di ascensore. Situato al piano terra sul lato sinistro entrando dalla via Logudoro, è costituito da 4 camere due bagni cucina e soggiorno, oltre ad un cortile esterno.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bonorva (SS) - Via Logudoro 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Le informazioni sono state verificate dal certificato notarile a firma dei Niccolò Tiecco notaio in Perugia il 13/11/2023

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina a sud con la via Logudoro, a ovest con la Via Nuoro, a nord altra proprietà e a est con la via Alghero

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,38 mq	113,97 mq	1	113,97 mq	3,00 m	terra
cortile/magazzino	9,76 mq	9,76 mq	0,3	2,93 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				116,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area esterna con accesso dalla via Nuoro, catastalmente identificata come cortile, è stata chiusa con una tettoia così da formare un volume circoscritto utilizzato come magazzino. Si ignora l'autorizzazione per i motivi descritti appresso, e non risulta catastalmente un'area di tipo c/2 o c/6.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/05/1989 al 02/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 340, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2 Rendita € 40.284,00 Piano terra
Dal 02/08/2007 al 18/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 340, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 111 mq Rendita € 402,84



		Piano terra
--	--	-------------

I titolari in visura corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	340	2		A3	2	6,5	111 mq	402,84 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo ed estrazione della planimetria catastale presso l'AdE, si è verificata la non corrispondenza catastale. In particolare la planimetria riporta una disposizione dei vani bagno1 e soggiorno inesistenti, con la presenza invece di un ripostiglio. Tale difetta dispoizine è scaturita da una ristrutturazione del 1996 non aggiornata catastalmente. La planimetria catastale attuale è stata registrata da Geom. **** Omissis **** il 08/05/1989. Vi è inoltre l'area cortile con accesso da via Nuoro, utilizzata come magazzino o rimessa, chiusa da una tettoia. Tale variazione non risulta in planimetria.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza documentaledi cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non sono presenti contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato verte in uno stato di conservazione medio. Considerando una scala di valori a 1 a 5, dove 1 è il più scarso e 5 è ottimo, il bene può essere collocato nella mediana con voto 3. L'immobile non possiede particolarità di degrado generalizzate, ma possono essere notati muffe da condensa in corrispondenza delle



fineste sul cortile (nord). Tali aspetti si evidenziano per effetto della vetustà generale dell'intero immobile, e in particolare dell'appartamento che nonostante una diversa distribuzione degli ambienti interni non si sono riscontrate migliorie, ne in termini architettonici, ne tantomeno termici.

PARTI COMUNI

Il bene è inserito in uno stabile plurifamiliare, con delle parti comuni de facto (vedi ingresso da Via Logudoro e via Alghero), ma non si hanno notizie di una gestione condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù o usi civici gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La pianta architettonica dell'immobile è tipica di costruzioni appartenenti al secondo dopoguerra del secolo passato, con murature portanti in blocchi di tufo o cantonetti di calcare in perimetria e spina centrale caratterizzato da corridoio mediano e vani a latere. La minima luminosità degli infissi e le ampie volte confermano il modello architettonico. Sono presenti gli impianti minimi indispensabili.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dai due anziani genitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1989 al 02/02/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		pitzorno	18/07/1989	5623	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 02/08/2007 al 08/11/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maniga Luigi	27/08/2007	226982	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 13/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SASSARI il 31/10/2023
Reg. gen. 14333 - Reg. part. .
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**
Trascritto a SASSARI il 24/08/2007



Reg. gen. 226983 - Reg. part. 20274

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Le informazioni sono tratte dal certificato notarile a firma dei Niccolò Tiecco notaio in Perugia il 13/11/2023

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico di riferimento per il bene pignorato, è il Piano Urbanistico del Comune di Bonorva, approvato con Delibera C.C. n° 09 del 5 Marzo 2001. L'immobile è situato in zona urbanistica B zone di completamento residenziale. Sono le zone a prevalenza abitative, esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare. Gli interventi consentiti all'interno della sottozona B, così come definiti dal R.E., sono i seguenti: -manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione di immobili, ampliamenti e sopraelevazioni, nuove costruzioni, modifiche di destinazione d'uso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

E' stato richiesto all'esecutato, ai fini dell'accesso agli atti dell'ultimo progetto approvato, l'atto notarile all'interno del quale sono presenti generalmente gli estremi della concessione edilizia, o altri elementi utili per poter eseguire la ricerca. Tale documento non è pervenuto. Gli scarsi dati ottenuti non hanno prodotto risultati ai fini della ricerca, pertanto non sono emersi documenti progettuali che identifichino univocamente il bene, la sua composizione e la sua epoca costruttiva. Nulla si può dire sulla conformità urbanistica. Il certificato energetico o Attestato di Prestazione Energetica, non essendo stato fornito dall'esecutato o presente in atti, è stato redatto dallo scrivente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni ricevute non si riscontrano oneri condominiali



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bonorva (SS) - Via Logudoro 2

L'immobile oggetto di pignoramento è situato alla Via Logudoro in località Bonorva nella zona ovest del paese del Logudoro a circa 47 km in direzione sud-ovest da Sassari. Si arriva facilmente percorrendo la SS 131. La zona è prevalentemente abitativa con immobili mono o bifamiliari a uno o due livelli. Il bene in oggetto fa parte di uno stabile di tre livelli con due appartamenti per piano e scala centrale privo di ascensore. Situato al piano terra sul lato sinistro entrando dalla via Logudoro, è costituito da 4 camere due bagni cucina e soggiorno, oltre ad un cortile esterno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 340, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 69.654,87

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo. Tale metodo di stima consiste nel mettere a sistema l'immobile oggetto di valutazione e i suoi elementi con le caratteristiche di immobili simili apportando i dovuti aggiustamenti ai parametri (quali esposizione, piano, dimensione, impianti, vetustà ecc). In particolare la ricerca dei comparabili è stata condotta presso l'AdE (consultazione dei valori dichiarati), oltre alle agenzie immobiliari e siti internet. Per quanto riguarda l'AdE questa conserva una banca dati di valori dichiarati degli immobili compravenduti in una determinata zona in un determinato lasso di tempo. Tale banca dati a disposizione non contempla molti elementi utili alla comparazione degli stessi. La ricerca presso tale banca dati nel comune di Bonorva non ha prodotto alcun risultato negli ultimi quattro anni. La ricerca è stata condotta secondariamente presso i siti di agenzie immobiliari maggiormente presenti nel mercato (idealista, immobiliare.it). Tale aspetto, si tenga presente, con contempla valori di compravendite, bensì valori di vendita potenziale, soggetti a variazione (spesso a ribasso) in caso di trattativa. Tali valori danno comunque un parametro di partenza per eseguire la valutazione. In tale ricerca sono emersi due immobili comparabili.

L'Osservatorio OMI per la zona di interesse B1/centrale/centro urbano di Bonorva attribuisce, per le abitazioni di tipo economico (A/3) in condizioni normali un intervallo di valori tra i 500-650 €/mq (gennaio 2024), e per le abitazioni civili (A/2) valori tra i 600-800 €/mq. Essendo l'attribuzione della categoria catastale un mero esercizio didattico, possiamo sostenere che la media dei valori OMI per la zona è valutata in 650 €/mq in condizioni normali, attribuibili perciò ad un immobile che può essere abitato ma che ad esempio non è stato ristrutturato. I due comparabili a sistema hanno fornito un valore pari a 660 €/mq, in cui sono stati considerati una serie di parametri tratti dalle schede di vendita. Il valore di stima risulta in linea con i valori OMI, ottenendo un valore pari 77.154,00 €.

Tuttavia a tale valore vanno sottratti i costi per l'ottenimento della conformità catastale (nuovo docfa) e l'agibilità. Tenuto conto della tipologia di immobile, tali spese possono essere valutate in non meno di 3500 € per gli oneri professionali e altri 100 € per versamenti. Per quanto riguarda la conformità urbanistica, non essendo stata accertata per mancanza di documentazione (l'accesso agli atti non è stato possibile per mancanza di risposta da parte dell'ente), in via cautelare si predispongono ulteriori 3500



€ per oneri professionali oltre diritti e sanzioni (500 €) per la regolarizzazione. Tale via cautelativa è basata sull'assunto che l'esecutato ha dichiarato che l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione sia interna che esterna nel 1996 (visibile la differenza della facciata tra la parte sinistra e la destra su Via Logudoro) e che la distribuzione degli spazi interni non coincide con il catastale. Inoltre vi è un locale chiuso al posto di un cortile aperto. Il totale delle spese da detrarre alla stima è pari a 7.600 €. Tali costi portano la stima ad un valore dell'immobile pari a 69.654,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bonorva (SS) - Via Logudoro 2	116,90 mq	595,85 €/mq	€ 69.654,87	100,00%	€ 69.654,87
				Valore di stima:	€ 69.654,87

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessuna

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

Sassari, li 06/01/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - rilievi eseguiti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bonorva (SS) - Via Logudoro 2

L'immobile oggetto di pignoramento è situato alla Via Logudoro in località Bonorva nella zona ovest del paese del Logudoro a circa 47 km in direzione sud-ovest da Sassari. Si arriva facilmente percorrendo la SS 131. La zona è prevalentemente abitativa con immobili mono o bifamiliari a uno o due livelli. Il bene in oggetto fa parte di uno stabile di tre livelli con due appartamenti per piano e scala centrale privo di ascensore. Situato al piano terra sul lato sinistro entrando dalla via Logudoro, è costituito da 4 camere due bagni cucina e soggiorno, oltre ad un cortile esterno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 340, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico di riferimento per il bene pignorato, è il Piano Urbanistico del Comune di Bonorva, approvato con Delibera C.C. n° 09 del 5 Marzo 2001. L'immobile è situato in zona urbanistica B zone di completamento residenziale. Sono le zone a prevalenza abitative, esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare. Gli interventi consentiti all'interno della sottozona B, così come definiti dal R.E., sono i seguenti: - manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione di immobili, ampliamenti e sopraelevazioni, nuove costruzioni, modifiche di destinazione d'uso.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bonorva (SS) - Via Logudoro 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 340, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	116,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato verte in uno stato di conservazione medio. Considerando una scala di valori a 1 a 5, dove 1 è il più scarso e 5 è ottimo, il bene può essere collocato nella mediana con voto 3. L'immobile non possiede particolarità di degrado generalizzate, ma possono essere notati muffe da condensa in corrispondenza delle finestre sul cortile (nord). Tali aspetti si evidenziano per effetto della vetustà generale dell'intero immobile, e in particolare dell'appartamento che nonostante una diversa distribuzione degli ambienti interni non si sono riscontrate migliorie, né in termini architettonici, né tantomeno termici.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è situato alla Via Logudoro in località Bonorva nella zona ovest del paese del Logudoro a circa 47 km in direzione sud-ovest da Sassari. Si arriva facilmente percorrendo la SS 131. La zona è prevalentemente abitativa con immobili mono o bifamiliari a uno o due livelli. Il bene in oggetto fa parte di uno stabile di tre livelli con due appartamenti per piano e scala centrale privo di ascensore. Situato al piano terra sul lato sinistro entrando dalla via Logudoro, è costituito da 4 camere due bagni cucina e soggiorno, oltre ad un cortile esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dai due anziani genitori.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**

Trascritto a SASSARI il 24/08/2007

Reg. gen. 226983 - Reg. part. 20274

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Le informazioni sono tratte dal certificato notarile a firma dei Niccolò Tiecco notaio in Perugia il 13/11/2023

