

# TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 569 c.p.c. Arch. Salvatore Masala, nell' Esecuzione Immobiliare n. 152/2020 del R.G.E.

- promossa da:

**4 Mori Sardegna s.r.l.**

P.I. 04946080266,

Sede legale: via Vittorio Alfieri 1, Conegliano (TV) cap 31015,

elettivamente domiciliato presso lo studio degli avvocati:

**Avv. Federica Oronzo** del foro di Roma, C.F. RNZFRC72L42D122X

Pec: [federicaoronz@ordineavvocatiroma.org](mailto:federicaoronz@ordineavvocatiroma.org)

**Avv. Alberto Oronzo** del foro di Roma, C.F. RNZLRT75B16D122A

Pec: [albertooronz@ordineavvocatiroma.org](mailto:albertooronz@ordineavvocatiroma.org)

studio legale in Roma, Via Lucullo n.3 cap.00187

- Creditori intervenuti:

**Agenzia Entrate Riscossione** Agente della riscossione per le Province della Regione Sardegna, C.F. 13756881002, con sede in Roma, via G. Grezar 14, elettivamente domiciliata in Via Asproni 13 Cagliari, rappresentata da:

Mariassunta Pisano, C.F. PSN MSS 62S60 F983E,

domiciliata presso la sede della Direzione Regionale SARDEGNA, in Cagliari, Via Asproni 13,

[sar.procedure.cautelari.immob.conc@agenziariscossione.gov.it](mailto:sar.procedure.cautelari.immob.conc@agenziariscossione.gov.it)



Contro:

**Canu Massimiliano,**

C.F.: CNAMSM73E07I452Y

Nato a Sassari il 07/05/1973, residente a Siligo (SS) - 07040 - in Via Papa Giovanni XXIII n.18

**Nurra Rita Giovanna Maria,**

C.F.: NRRRGV77S53I452R

Nato a Sassari il 13/11/1977, residente a Siligo (SS) - 07040 - in Via Papa Giovanni XXIII n.18

Giudice incaricato **Dr. Giudice Sanna Maria Giuseppina**  
Custode giudiziario **Vendite Giudiziarie di Sassari**  
Prossima Udienza **14.04.2022**

[giustizia.ivqsassari@pec.it](mailto:giustizia.ivqsassari@pec.it)

**Il C.T.U.**

**Arch. Salvatore Masala**



## Sommario

PREMESSA.....	4
DEFINIZIONE DELL'INCARICO.....	5
Descrizione .....	5
Normativa urbanistica .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità .....	9
Provenienze ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Cronistoria dati catastali.....	12
Regolarità Urbanistica.....	14
BENE 1 .....	15
Consistenza .....	15
Dati Catastali .....	15
Corrispondenza catastale .....	16
Confini.....	16
Parti Comuni.....	16
Stato di occupazione.....	16
Stato conservativo .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	16
Regolarità edilizia.....	17
STIMA/FORMAZIONE LOTTI .....	18



## PREMESSA

---

Con decreto di fissazione del 13/03/2021, il sottoscritto Architetto Salvatore Masala, libero professionista, con studio in Sassari, Via Al Carmine n.3, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al n. 692, P.IVA 02451590901, email [salvatore.masala@gmail.com](mailto:salvatore.masala@gmail.com), PEC [salvatore.masala@archiworldpec.it](mailto:salvatore.masala@archiworldpec.it), è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24.03.2021 ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito mediante invio telematico.

L'Ill.mo Giudice ha rinviato la causa all'udienza del 14.03.2022 e ha disposto che la copia dell'elaborato sia inviata ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore e al custode, almeno 30 giorni prima dell'udienza, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni per far pervenire al CTU, eventuali note di osservazione all' elaborato; inoltre ha disposto che l'elaborato e le eventuali risposte alle osservazioni siano depositate telematicamente almeno 10 giorni prima dell'udienza.



## DEFINIZIONE DELL'INCARICO

---

I beni oggetto di pignoramento sono:

- **Bene N° 1** – Edificio ad uso abitativo ubicato a Siligo (SS) - VIA GIOVANNI XXIII n. 18, edificio 1, piano S1 - T - 1 (Coord. Geografiche: 476891.00 m E - 4491510.00 m N);

Il valutatore dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione ed alle persone coinvolte.

A supporto della presente valutazione sono stati eseguiti rilievi metrici sul posto e su base planimetrica, verifiche urbanistico-edilizie, catastali.

Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi esterni ed interni in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

Il sopralluogo è stato effettuato, congiuntamente con l'istituto Vendite Giudiziarie, in data 13/05/2021 alle ore 15.00.

Un primo tentativo di accesso è avvenuto in data 10/05/2021 dove gli esecutati hanno dichiarato di occupare l'immobile come abitazione principale e hanno richiesto la sospensione delle attività procedurali ai sensi dell'art. 54 ter D.L. 18/2020, convertito in L. 27/2020, modificato dall'art. 13 comma 14 D.L. 183/2020.

## DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto della presente valutazione è ubicato nel Comune di Siligo, in Via Giovanni XXIII num.18. E' costituito da un fabbricato ad uso abitativo, sviluppato su tre livelli (sotto piano - piano terra - piano 1). E' presente un cortile di pertinenza, posizionato nella parte posteriore del fabbricato. E' ubicato nel tratto finale di via Giovanni XXIII, sul lato sinistro per chi percorre la strada in auto, in una zona periferica del paese, con media densità abitativa, costituita prevalentemente da fabbricati simili a quello oggetto di stima, di massimo due piani, edificati in aderenza l'uno con l'altro, a formare una maglia di isolati di forma irregolare. La zona è ampiamente servita e completamente urbanizzata. La disponibilità di parcheggi pubblici gratuiti è abbondante. L'unico titolo edilizio riguardante l'immobile è costituito dal permesso di costruire num.5 del 2014, ma la costruzione per tipologia si potrebbe datare antecedente al 1950. E' realizzato in muratura portante di blocchi, con solai in latero cemento. I tramezzi divisorii interni agli appartamenti sono realizzati in laterizio forato da 6-8 cm. La facciata esterna principale del fabbricato, prospiciente la via Giovanni XXIII, si presenta in ottime condizioni, mentre la facciata posteriore, prospiciente il cortile di pertinenza, risulta essere in pessime condizioni. Sono presenti evidenti ed avanzati degradi superficiali delle pareti intonacate. Il fabbricato al piano terra ospita la zona giorno e l'ingresso al fabbricato. Al piano 1 è presente la zona notte, mentre al sottopiano è presente una cantina tombata, non accessibile, ma ispezionabile da una botola aperta presente nel cortile. Al cortile si accede tramite una porta presente in cucina al piano terra, non è presente un accesso carrabile.

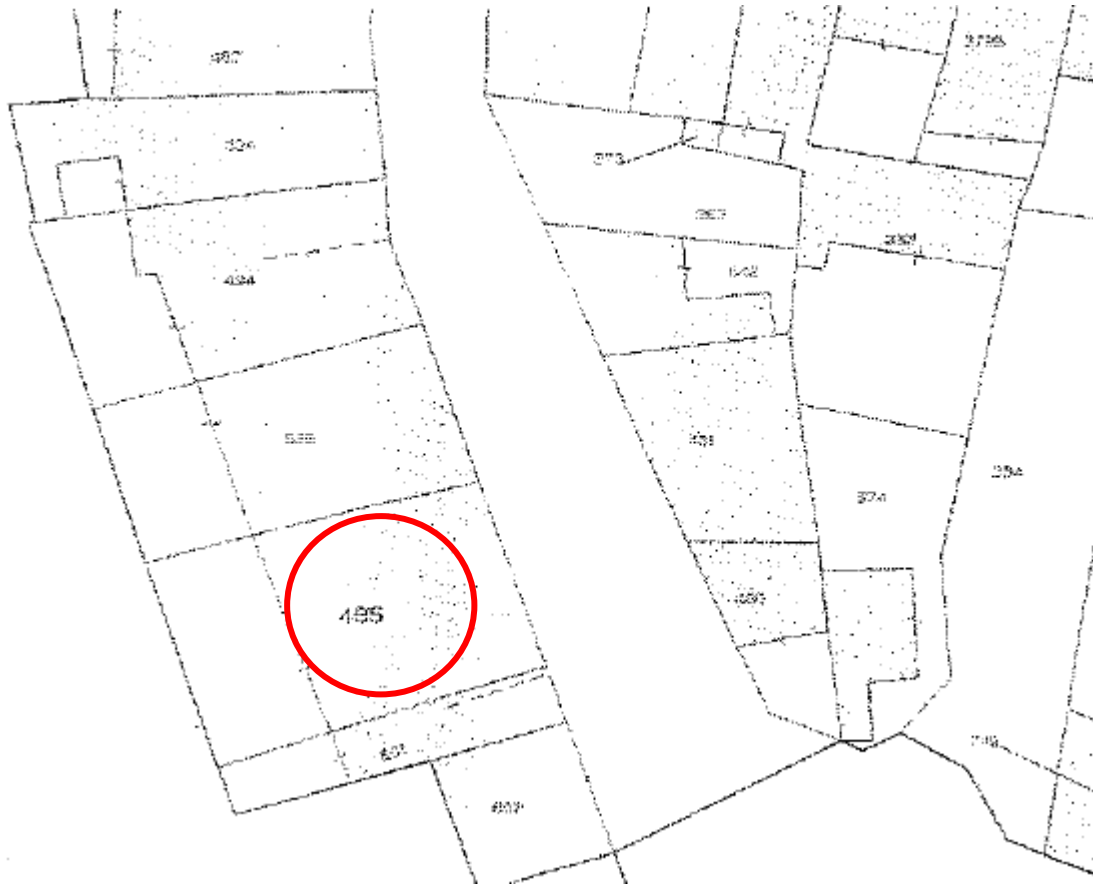
La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.





**Individuazione del bene**





Stralcio estratto di mappa

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile pignorato si trova nell'area urbana di Siligo in Zona di Piano B.1, dove sussiste un vincolo paesaggistico denominato "Su Nuraghe".





**Stralcio Piano Urbanistico Comunale**





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **Canu Massimiliano:** (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: CNAMSM73E07I452Y  
Via Papa Giovanni XXIII n.16  
07040 - Siligo (SS)  
Nato a Sassari il 07/05/1973
- **Nurra Rita Giovanna Maria:** (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: NRRRGV77S53I452R  
Via Giovanni XXIII num.16  
07100 - Siligo (SS)  
Nato a Sassari il 13/11/1977

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



## **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Come da relazione visurista, a firma dell'Avv. Dr. Onofrio, Notaio in Orta di Atella (CE), iscritto presso il collegio Notarile di Santa Maria Capua Venere, risultano le seguenti provenienze nel ventennio:

### **PROVENIENZA ULTRA VENTENNALE**

L'immobile oggetto della compravendita riportata innanzi, pervenne ai suddetti Soggetti, in parte in virtù della denuncia di successione materna, Serra Giuseppa nata a Siligo (SS) il 19/08/1912 e deceduta il 31/05/1986, denuncia n.78, volume 1319, Ufficio del registro di Sassari del 27/07/2004 non trascritta, tacitamente accettata in virtù di atto del 05/05/2009 per Notaio Papaccio Fabio, trascritto il 08/05/2009 ai nn.7659/5588 e per la rimanente parte, in virtù di quella paterna, Deroma Francesco nato a Porto Torres (SS) il 08/10/1913 e deceduto il 05/01/2004, denuncia n.11, volume 1319, Ufficio del Registro di Sassari del 13/07/2004, trascritta il 03/06/2005 ai nn.13422/9932, tacitamente accettata in data 05/05/2009 per Notaio Papaccio Fabio, trascritta il 08/05/2009 ai nn.7659/5588.

### **ISCRIZIONI CONTRO**

1) formalità nn. 7661 del R.G. e 1062 del R.P. del 08/05/2009

Ipoteca **Volontaria**, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per Notaio Papacci Fabio del 05/05/2009, per l'importo complessivo di €. 180.000,00 dei quali €. 90.000,00 per capitale, da estinguere in anni 20, a **favore del Banco di Sardegna SpA, con sede in Cagliari**, per la quota di 1/1 della piena proprietà, a garanzia sull' immobile acquistato e riportato innanzi, **contro Canu Massimiliano nato a Sassari il 07/05/1973 e Nurra Rita Giovanna Maria nata a Sassari il 13/11/1977.**

### **TRASCRIZIONI CONTRO**

1) formalità nn. 13820 R.G. e 10478 R.P. del 09/11/2020

**A FAVORE** : **4Mori Sardegna s.r.l.** con sede in Conegliano (TV)

**CONTRO** : **Canu Massimiliano nato a Sassari il 07/05/1973**  
**Nurra Rita Giovanna Maria nata a Sassari il 13/11/1977**

Verbale di **Pignoramento** immobili, notificato il 17/09/2020 dal Tribunale di **Sassari**, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà sul seguente immobile sito in Siligo (SS), più precisamente: Appartamento, categoria A/3, Vani 9, al Catasto Fabbricati, Foglio 34, Particella 495, subalterno 1.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Come da certificazione notarile, a firma dell'Avv. Dr. Onofrio, Notaio in Orta di Atella (CE), iscritto presso il collegio Notarile di Santa Maria Capua Venere, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**ISPEZIONI IPOTECARIE esperite a tutto il ventennio anteriore estese fino alla data del primo Titolo trascritto anteriormente al ventennio con riferimento ai soggetti contro e loro danti causa e agli immobili indicati nella suddetta nota di pignoramento**

### TRASCRIZIONI A FAVORE

1) formalità nn. 7658 del R.G. e 5587 del R.P. del 08/05/2009

A FAVORE: **Canu Massimiliano nato a Sassari il 07/05/1973**  
**Nurra Rita Giovanna Maria nata a Sassari il 13/11/1977**

CONTRO: Deroma Giuseppe nato a Siligo (SS) il 15/03/1947, per la quota di 1/5 della proprietà, Deroma Maria Vittoria a Siligo (SS) il 24/05/1945, per la quota di 1/5 della proprietà, Deroma Maria Gavina nata a Siligo (SS) il 08/10/1951, per la quota di 1/5 della proprietà, Deroma Maria Antonia nata a Siligo (SS) il 31/08/1953, per la quota di 1/5 della proprietà Deroma Salvatorica nata a Siligo (SS) il 20/06/1956, per la quota di 1/5 della proprietà

con la quale, in virtù di atto di **compravendita** a rogito Notaio Papaccio Fabio del 05/05/2009, i suddetti Deroma Giuseppe, Maria Vittoria, Maria Gavina, Maria Antonia e Salvatorica, vendono ai coniugi **Canu Massimiliano e Nurra Rita Giovanna Maria**, come innanzi generalizzati, le rispettive quote da essi vantate sul seguente immobile sito in Siligo (SS) più precisamente:

Appartamento, categoria A/3, Vani 9, al Catasto Fabbricati, Foglio 34, Particella 495, subalterno 1.



**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Di seguito si riporta la visura storica catastale.

**Al 10/05/2021, data nella quale il sottoscritto CTU ha effettuato le verifiche catastali, la situazione non ha subito alcun cambiamento rispetto a quanto sopra descritto.**



Direzione Provinciale di Sassari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2021

Data: 10/05/2021 - Ora: 10.07.48 Segue

Visura n.: T70984 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SILIGO ( Codice: I732)
Catasto Fabbricati	Provincia di SASSARI Foglio: 34 Particella: 495 Sub.: 1

**INTESTATI**

1	CANU Massimiliano nato a SASSARI il 07/05/1973	CNAMSM73E07I452Y*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con NURRA RITA GIOVANNA MARIA
2	NURRA Rita Giovanna Maria nata a SASSARI il 13/11/1977	NRRRGV77S53I452R*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con CANU MASSIMILIANO

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	495	1			A/3	2	9 vani	Totale: 209 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 209 m <sup>2</sup>	Euro 511,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA GIOVANNI XXIII n. 16 piano: S1-T-1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune I732 - Sezione - Foglio 34 - Particella 495

**Situazione dell'unità immobiliare dal 28/10/2009**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	495	1			A/3	2	9 vani		Euro 511,29	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/10/2009 protocollo n. SS0296686 in atti dal 28/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33387.1/2009)
<b>Indirizzo</b>		VIA GIOVANNI XXIII n. 16 piano: S1-T-1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										





Direzione Provinciale di Sassari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2021

Data: 10/05/2021 - Ora: 10.07.48 Segue

Visura n.: T70984 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/10/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 34	Particella 495	Sub 1	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/3	Classe 2	Consistenza 9 vani	Superficie Catastale		Rendita Euro 511,29
1												VARIAZIONE del 28/10/2008 protocollo n. SS0305823 in atti dal 28/10/2008 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 16420.1/2008)
<b>Indirizzo</b>					. VIA GIOVANNI XXIII n. 16 piano: S1-T-1;							
<b>Annotationi</b>					classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)							

### Situazione degli intestati dal 05/05/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CANU Massimiliano nato a SASSARI il 07/05/1973	CNAMSM73E07I452Y*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con NURRA RITA GIOVANNA MARIA
2	NURRA Rita Giovanna Maria nata a SASSARI il 13/11/1977	NRRRGV77553I452R*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con CANU MASSIMILIANO
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/05/2009 Repertorio n.: 70323 Rogante: PAPAPIO FABIO Sede: TEMPIO PAUSANIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5587.1/2009)			

### Situazione degli intestati dal 28/10/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEROMA Giuseppe nato a SILIGO il 15/03/1947	DRMGPP47C15I732E*	(1) Proprieta' per 1/5 fino al 05/05/2009
2	DEROMA Maria Antonia nata a SILIGO il 31/08/1953	DRMMNT53M7I1732L*	(1) Proprieta' per 1/5 fino al 05/05/2009
3	DEROMA Maria Gavina nata a SILIGO il 08/10/1951	DRMMGV51R48I732M*	(1) Proprieta' per 1/5 fino al 05/05/2009
4	DEROMA Maria Vittoria nata a SILIGO il 24/05/1945	DRMMVT45E64I732Y*	(1) Proprieta' per 1/5 fino al 05/05/2009
5	DEROMA Salvatorica nata a SILIGO il 20/06/1956	DRMSVT56H60I732J*	(1) Proprieta' per 1/5 fino al 05/05/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
VARIAZIONE del 28/10/2008 protocollo n. SS0305823 in atti dal 28/10/2008 Registrazione: AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 16420.1/2008)			

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 34	Particella 495	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/6	Classe 2	Consistenza 3,5 vani	Superficie Catastale		Rendita Euro 122,92 L. 238.000
1												VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
<b>Indirizzo</b>					VIA VITTORIO EMANUELE n. 34 piano: T-1;							



Direzione Provinciale di Sassari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2021

Data: 10/05/2021 - Ora: 10.07.48 Segue

Visura n.: T70984 Pag: 3

Notifica	-	Partita	72	Mod.58	-
----------	---	---------	----	--------	---

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 34	Particella 495	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/6	Classe 2	Consistenza 3,5 vani	Superficie Catastale		Rendita L. 364
1												Impianto meccanografico del 30/06/1987
<b>Indirizzo</b>					. VIA VITTORIO EMANUELE n. 34 piano: T-1;							
<b>Notifica</b>						-						
<b>Partita</b>			72			<b>Mod.58</b>			-			

### Situazione degli intestati dal 05/01/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEROMA Giuseppe nato a SILIGO il 15/03/1947	DRMGPP47C15I732E*	(1) Proprieta' per 1/5 fino al 28/10/2008
2	DEROMA Maria Antonia nata a SILIGO il 31/08/1953	DRMMNT53M7I1732L*	(1) Proprieta' per 1/5 fino al 28/10/2008
3	DEROMA Maria Gavina nata a SILIGO il 08/10/1951	DRMMGV51R48I732M*	(1) Proprieta' per 1/5 fino al 28/10/2008
4	DEROMA Maria Vittoria nata a SILIGO il 24/05/1945	DRMMVT45E64I732Y*	(1) Proprieta' per 1/5 fino al 28/10/2008
5	DEROMA Salvatorica nata a SILIGO il 20/06/1956	DRMSVT56H60I732J*	(1) Proprieta' per 1/5 fino al 28/10/2008
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/01/2004 protocollo n. SS0169963 in atti dal 29/07/2004 Registrazione: UU Sede: SASSARI Volume: 1319 n: 11 del 13/07/2004 SUCCESSIONE MORTE DI DEROMA FRANCESCO (n. 5072.1/2004)			

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/06/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEROMA Francesco nato a PORTO TORRES il 08/10/1913	DRMFNC13R08G924H*	(1) Proprieta' per 10/15 fino al 05/01/2004
2	DEROMA Giuseppe nato a SILIGO il 15/03/1947	DRMGPP47C15I732E*	(1) Proprieta' per 1/5 fino al 05/01/2004
3	DEROMA Maria Antonia nata a SILIGO il 31/08/1953	DRMMNT53M7I1732L*	(1) Proprieta' per 1/5 fino al 05/01/2004
4	DEROMA Maria Gavina nata a SILIGO il 08/10/1951	DRMMGV51R48I732M*	(1) Proprieta' per 1/5 fino al 05/01/2004
5	DEROMA Maria Vittoria nata a SILIGO il 24/05/1945	DRMMVT45E64I732Y*	(1) Proprieta' per 1/5 fino al 05/01/2004
6	DEROMA Salvatorica nata a SILIGO il 20/06/1956	DRMSVT56H60I732J*	(1) Proprieta' per 1/5 fino al 05/01/2004
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/06/1986 protocollo n. SS0169940 in atti dal 29/07/2004 Registrazione: UU Sede: SASSARI Volume: 1319 n: 78 del 27/07/2004 SUCCESSIONE MORTE DI SERRA GIUSEPPA (n. 5069.1/2004)			

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEROMA FRANCESCO DI ANTONIO		(1) Proprieta' per 1/2 fino al 30/06/1986
2	SERRA Giuseppe.FU GAVINO MARITATA DEROMA		(1) Proprieta' per 1/2 fino al 30/06/1986
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

## REGOLARITÀ URBANISTICA

---

Il CTU ha presentato domanda di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siligo, con richiesta tramite p.e.c., e ha potuto visionare la documentazione progettuale relativa ai beni oggetto di pignoramento, in particolare il "Permesso di costruire num.5 del 2014".

L'autorizzazione prevede una modifica prospettica, riguardante la distribuzione delle aperture sulla facciata principale.

Non sono presenti ulteriori titoli edilizi e grafici di progetto.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

L'unico elaborato grafico allegato al titolo edilizio riguardante l'immobile, è la rappresentazione del prospetto principale su via Giovanni XXIII, che risulta essere coerente allo stato dei luoghi.

Non sono presenti planimetrie di progetto e altri prospetti.

La planimetria catastale non risulta coerente con lo stato dei luoghi.

Non è possibile aggiornare la planimetria catastale senza effettuare un accertamento di conformità, in quanto non sono rappresentate alcune aperture nella facciata posteriore.



**BENE 1**

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Siligo (SS) - VIA GIOVANNI XXIII n. 18, edificio 1, piano S1 - T - 1

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,31 mq	124,60 mq	1,00	124,60 mq	271,00 m	T
Locale di deposito	9,30 mq	10,90 mq	1,00	10,90 mq	2,65 m	T
Abitazione	61,26 mq	76,05 mq	0,33	25,10 mq	1,90 m	1
Soffitta	54,32 mq	59,91 mq	0,20	11,98 mq	1,90 m	1
Cortile	44,71 mq	47,85 mq	0,20	9,57 mq	0,00 m	T
Cantina	38,18 mq	45,15 mq	0,20	9,03 mq	2,20 m	-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>191,18 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>191,18 mq</b>		

Il bene non è divisibile in natura, e per tanto deve essere venduto in un unico lotto.

**DATI CATASTALI**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
n.p.	34	495	1	n.p.	A3	2	9	209 mq	511,29 €	S1 - T - 1	



## CORRISPONDENZA CATASTALE

---

Non sussiste corrispondenza catastale, con lo stato dei luoghi, in quanto l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione e modifiche di opere interne.

In particolare è stata modificata la scala di collegamento tra i piani fuori terra, è stata ampliata la sala, sono state realizzate delle camere da letto nella soffitta.

Non è possibile aggiornare la planimetria catastale, in quanto sussistono delle difformità riguardanti le aperture esterne, senza prima effettuare un accertamento di conformità presso l'ufficio tecnico comunale.

## CONFINI

---

I confini sono i seguenti:

- Facciata principale: confinante con la strada Via Giovanni XXIII;
- Facciata posteriore: confinante con cortile di pertinenza del fabbricato;
- Facciate laterali: in aderenza con fabbricati di altre proprietà, aventi stessa tipologia edilizia.

## PARTI COMUNI

---

Non sono presenti parti comuni ad altri beni, in quanto si tratta di unità immobiliare indipendente.)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dai coniugi esecutati e i propri figli.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'immobile è scarso, nelle murature è presente umidità proveniente dalla facciata e di risalita dai piani sottostanti. E' presente una rifodera in cartongesso completamente usurata.

Il pavimento interno del locale è in legno, in cattivo stato di manutenzione.

Gli impianti elettrici sono recenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Lo stato conservativo dell'immobile non è omogeneo.

Per quanto riguarda il piano terra, tutti gli ambienti, risultano in ottimo stato conservativo. Le finiture interne, quali intonaci, ringhiere, porte ecc, sono di pregio. Non è presente umidità e gli ambienti sono sani.

Per quanto riguarda il piano 1, tutti gli ambienti, tranne la soffitta, sono in ottimo stato di conservazione. IL tetto è stato rifatto parzialmente. La facciata principale (lato via Giovanni XXIII risulta in ottimo stato conservativo), mentre la facciata posteriore risulta in pessime condizioni.

La cantina non agibile, in quanto non vi è la presenza di scala di accesso.

Gli impianti elettrici ed idrici sono stati restaurati di recente.





Lo stato di manutenzione dell'immobile in generale è buono, salvo per la facciata posteriore, la cantina e una parte di soffitta e di tetto.

**Esposizione:** EST- OVEST

**Altezza utile interna:** piano terra 2,71m - piano 1 2,06m

**Str. Verticali:** muratura portante in blocchi di tufo e tramezzature interne in forati.

**Solai:** latero cemento Copertura: tetto realizzato con travi e orditura in legno, in parte ricostruito.

**Manto di copertura:** in tegole Pavimentazione interna: gress porcellanato

**Infissi esterni ed interni:** finestre in legno con doppi vetri (escluso alcune aperture) porte interne in legno

**Volte:** al piano terra intonacate, al piano 1 con legno a vista

**Scale:** Scala interna in muratura con parapetto in ferro battuto

**Impianto elettrico:** sottotraccia a 220v Impianto idrico: sottotraccia, sanitari in ottimo stato.

**Impianto di riscaldamento:** riscaldamento costituito da due stufe a pellet.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di richiesta accesso agli atti, avvenuta tramite pec presso il Comune di Siligo, gli unici documenti riguardanti l'immobile sono: "Permesso di costruire num.5 del 2014". L'autorizzazione prevede una modifica prospettica, riguardante la distribuzione delle aperture sulla facciata principale. Non sono presenti ulteriori titoli edilizi e grafici di progetto.

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

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

L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) è stato redatto dal sottoscritto CTU e allegato alla presente.



## STIMA/FORMAZIONE LOTTI

---

Gli immobili sono stati valutati con il metodo della stima sintetico-comparativa attraverso il criterio del "valore di mercato". Tale valore è stato determinato sulla base delle caratteristiche relative alla posizione dell'immobile all'interno della medesima zona omogenea, utilizzando elementi di confronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti transazioni ed ai prezzi medi al metro quadro praticati sulla piazza. Sono state considerate inoltre le quotazioni degli immobili pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio Nazionale relative al 1° semestre del 2021.

Da questa analisi si è ricavato un valore oscillante tra 450,00 e 600,00 €/mq per le abitazioni di tipo economico.

Il CTU ha avuto la possibilità di visionare l'immobile, pertanto per la relativa valutazione ha tenuto conto sia dei rilievi diretti che della documentazione in suo possesso. Il valore commerciale dei beni è stato inoltre influenzato dalle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali ad esempio: dimensioni, regolarità geometrica della forma, possibilità di modifiche della pianta in adattamento ad altre situazioni, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, elementi già evidenziati e descritti precedentemente.

Al valore determinato, il sottoscritto CTU ha sommati comodi e scomodi, per arrivare alla determinazione precisa del valore unitario da attribuire al bene.

In conclusione è stato deciso di assumere quali valori di mercato unitari per la stima, quanto riportato di seguito:

**Bene 1 – casa di civile abitazione, Siligo via Giovanni XXIII n.18 .....€ 550 €/mq.**



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un singolo lotto:

**LOTTO 1 – UNICO:**

- **Bene N° 1** – - Appartamento ubicato a Siligo (SS) - VIA GIOVANNI XXIII n. 18, edificio 1, piano S1 - T – 1, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 495, Sub. 1, Zc. n.p., Categoria A3

<b>LOTTO 1</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
Appartamento Siligo (SS) - VIA GIOVANNI XXIII n. 18, edificio 1, piano S1 - T - 1	191,18 mq	550,00 €/mq	€ 105.149,00	100,00	€ 105.149,00
<b>VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE</b>					<b>€ 105.049,00</b>

**PREZZO BASE DELL' IMMOBILE: € 105.049,00 (diconsi euro centocinquemilaquarantanovee/00);**

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

Sassari, li 02/03/2021

Il CTU  
Arch. Salvatore Masala


**ELENCO ALLEGATI**

- Allegato 1: Documentazione catastale**
- Allegato 2: Documentazione ipotecaria**
- Allegato 3: Documentazione fotografica**
- Allegato 4: Documentazione tecnico urbanistica**
- Allegato 5: Attestato di prestazione energetica APE**
- Allegato 6: Nota spese CTU**

