
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dessole Cosimo, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
LOTTO UNICO	4
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50, piano 4	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50/B, piano T	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50, piano 4	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50/B, piano T	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50, piano 4	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50/B, piano T	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50, piano 4	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50/B, piano T	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50, piano 4	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50/B, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50, piano 4	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50/B, piano T	10
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50, piano 4	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50/B, piano T	11
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50, piano 4	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50/B, piano T	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50, piano 4	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50/B, piano T	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50, piano 4	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50/B, piano T	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50, piano 4	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50/B, piano T	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50, piano 4	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50/B, piano T	16
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50, piano 4	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50/B, piano T	17
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50, piano 4	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50/B, piano T	20
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50, piano 4	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50/B, piano T	21
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50, piano 4	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50/B, piano T	21
Stima / Formazione lotti.....	21

INCARICO

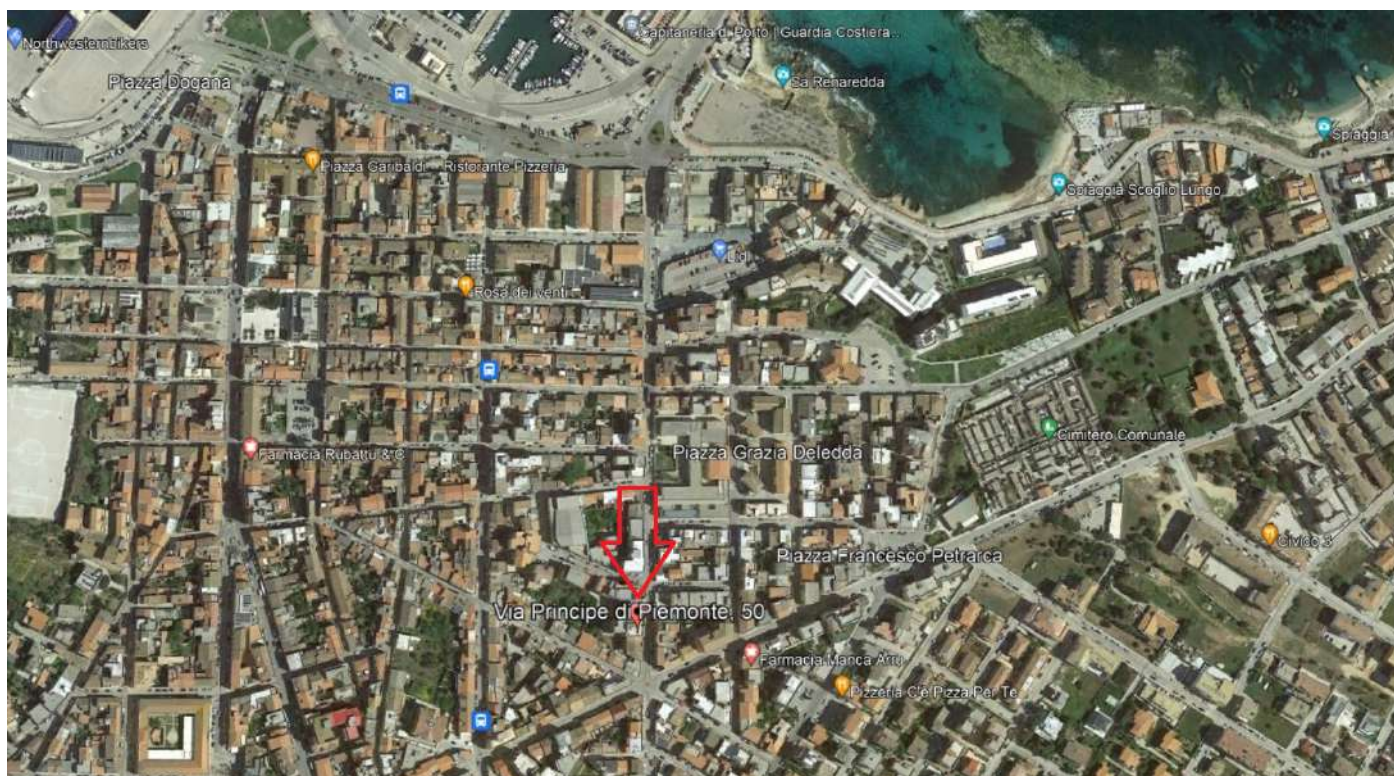
All'udienza del 12/05/2022, il sottoscritto Geom. Dessole Cosimo, con studio in Via Principessa Maria, 63 - 07100 – Sassari (SS), email cosimo.dessole@tiscali.it, PEC cosimo.dessole@geopec.it, Tel. 392 2243100, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il sopralluogo è stato regolarmente effettuato alla data fissata del 22/07/2022, ore 09:30 e seguenti, alla presenza continua dell'a Sig.ra **** Omissis **** in qualità di assegnataria della casa coniugale unitamente ai minori figli, e del delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Sassari nella persona del Sig. **** Omissis ****.

Era assente l'esecutato **** Omissis ****.

Data preliminarmente lettura alle parti intervenute dei quesiti posti dal G.E. si è proceduto tramite i rilievi e le verifiche del caso ad acquisire tutti gli elementi di valutazione obiettiva utili per l'assolvimento dell'incarico peritale assegnato al CTU.



INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE (estratto google)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50/B, piano 4 (Coord. Geografiche: 40°50'05.12"N - 8°24'18.53"E)
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50/A, piano T (Coord. Geografiche: 40°50'05.12"N - 8°24'18.53"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/B, PIANO 4

Dagli estremi dell'atto di pignoramento emerge che il predetto bene pignorato consiste nel diritto di piena proprietà sulla consistenza immobiliare sita in Porto Torres (SS), Via Principe di Piemonte n.50/A, e precisamente:

- appartamento quadrilocale con accessori disposto al P.quarto di un edificio pluripiano e più precisamente costituito dall'unità immobiliare alla dx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, e si sviluppa interamente su un unico livello, comprendente un disimpegno d'ingresso reso comunicante con una comoda cucina/pranzo corredata di balcone fronteggiante la strada pubblica, un bagno e tre camere da letto, una matrimoniale e due singole, una delle quali comunicante con la terrazza coperta presente lungo il prospetto più interno dell'immobile.

L'abitazione versa in buono stato manutentivo.

L'altezza utile interna del piano è di ml 2,90 mentre la superficie utile calpestabile è stata complessivamente determinata di mq 82 circa per l'abitazione e di mq 21,50 circa per gli accessori, dei quali il balcone e la terrazza.

Il corpo scala si sviluppa dal piano terra - della palazzina ospitante l'abitazione - fino al piano quarto; la medesima funzione di collegamento è operata dall'ascensore.

L'immobile nel suo complesso, costruito a cavallo degli anni 1970/1973 sulla base di Nulla Osta del 30.12.1969, esternamente è di apprezzabile pregio architettonico ed ancora in discreto stato manutentivo, sebbene si incomincino ad intravedere i primi segnali di degrado della tinteggiatura, ed è collocato in una zona residenziale abbastanza prossima dal centro principale della città, servita dai mezzi pubblici e da numerose attività commerciali, sportive, religiose e di finanza che si trovano nella vicinanza.

In via generale si può affermare la buona posizione topografica ed altimetrica del rione che pregia l'immobile oggetto di perizia di una buona panoramicità sul territorio circostante.

La zona è popolosa ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria complete: le larghezze stradali consentono una buona circolazione veicolare e non costituisce problema il reperimento di parcheggi nella vicinanza.

Inoltre, l'immobile pignorato, per la sua per la sua prossimità dalle principali Via Sassari e Via Balai, fruisce di una posizione abbastanza comoda per il raggiungimento del vicino litorale, del porto d'imbarco per il continente e dell'importante arteria stradale S.S. 131 che consente celermente il collegamento con la città di Sassari ed altri vicini centri abitati.



INGRESSO DALLA STRADA



PROSPETTO ANTERIORE



PROSPETTO POSTERIORE

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/A, PIANO T

All'esterno del fabbricato, sempre a quota piano Terra, è presente un'area pertinenziale destinata al parcheggio delle autovetture private, in misura di n.4 posti auto, compreso il parcheggio oggetto dell'odierno pignoramento, che usufruiscono della medesima area di manovra.

L'accesso carrabile è previsto a mezzo di un camminamento coperto, ubicato lateralmente il fabbricato, sul confine del lotto, avente una scomoda larghezza di circa mt. 2.00 che consente il passaggio di soli autoveicoli di medio/piccola dimensione, corredata di cancello in ferro fronte strada Via Principe di Piemonte n.50/A, munito di passo carrabile regolarmente autorizzato.

Lungo questo camminamento si trovano alloggiati i contatori e le aperture dei relativi locali tecnici al servizio del condominio.

Lo stallo interessato dal procedimento esecutivo non è delimitato e si trova in uno stato di completo abbandono, ingombro di erbacce e cedimenti vari della pavimentazione in battuto di cemento: condizione generalizzata all'intera area circostante.



INGRESSO DALLA STRADA



CAMMINAMENTO INTERNO



POSTO AUTO SCOPERTO

Il posto auto in esame è il primo sulla sx per chi percorrendo il camminamento interno accede all'area parcheggio che si trova di fronte e risulta di una consistenza pari a mq 11,00 circa.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/B, PIANO 4

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

Ciò posto nel documento notarile a firma del **** Omissis ****, Notaio in Perugia, datata 22/04/2021, si è tralasciato di rubricare il protocollo delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nel pubblico Registro Generale dell'Agenzia delle Entrate di Sassari: settore Territorio e servizio di Pubblicità immobiliare. Invero risulta correttamente riepilogato il protocollo riferito al Registro Particolare.

Tali riferimenti, ancorché non vincolanti per la causa, sono tuttavia imprescindibili per il CTU in sede di compilazione del documento peritale in quanto vincolanti per la compilazione dei paragrafi dedicati alle provenienze ventennali e alle formalità pregiudizievoli del portale telematico Procedure.it.

Al riguardo è stato acquisito ed integrato dal CTU il documento aggiornato "elenco sintetico delle formalità" che oltre a confermare la completezza della documentazione ex art.567 comma 2 ha permesso di acquisire i citati dati mancanti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/A, PIANO T

Vale quanto esplicitato per il bene n.1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/B, PIANO 4

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/A,
PIANO T**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/B,
PIANO 4**

Lo stabile ospitante l'unità immobiliare oggetto di perizia presenta un duplice accesso dalla strada pubblica denominata Via Principe di Piemonte ed è coerente per due lati con altri fabbricati (NCEU Foglio 6 Mappale 710 e 938) e per un terzo lato con area cortilizia esclusiva (BCNC Foglio 6 Mappale 1603).

Nello specifico dell'appartamento pignorato questo è ubicato al quarto piano e risulta coerente con il vano scale condominiale e con altri appartamenti ubicati allo stesso piano (NCEU Foglio 6 Mappale 1600 sub.8 e 9).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/A,
PIANO T**

Il posto auto oggetto di pignoramento è ubicato all'interno dell'area cortilizia condominiale (BCNC Foglio 6 Mappale 1603) e confina con altro posto auto, con spazio di manovra condominiale, con altra particella di proprietà di terzi (mappale 645).

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/B,
PIANO 4**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,25 mq	99,54 mq	1,00	99,54 mq	2,90 m	4
Balcone coperto	10,56 mq	11,75 mq	0,40	4,70 mq	2,90 m	4
terrazza coperta	11,00 mq	12,93 mq	0,45	5,82 mq	2,90 m	4
Totale superficie convenzionale:				110,06 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	110,06 mq	

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

Le superfici dichiarate sono il risultato di rilievi effettuati nel corso del sopralluogo e da misure acquisite da supporto cartaceo progettuale per quelle risultate inaccessibili e pertanto passibili di piccole variazioni a causa delle approssimazioni matematiche.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Difatti la normativa edilizia tutt'ora vigente, all'art.9, co. 5, della Legge 122/1989 (la c.d. legge Tognoli), sancisce che i parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

La normativa non fa tuttavia distinzione tra posto auto scoperto e coperto a condizione però che si disponga all'interno della proprietà di un parcheggio nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume computabile sul costruito.

Da precisare a scanso di equivoci che solo di recente, già dalla fine del 2005, non esiste più quel rapporto indissolubile che legava il posto auto all'appartamento e quindi viene consentito ai costruttori di vendere gli spazi per i parcheggi separatamente dall'abitazione purché costruiti successivamente alla data del 16/12/2005.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/B, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1981 al 11/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1600, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 374,43 Piano 4
Dal 11/12/2007 al 21/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1600, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5

		Superficie catastale 91 mq Rendita € 374,43 Piano 4
--	--	---

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1981 al 11/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1602, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.U, Cons. 11 Superficie catastale 12 mq Rendita € 34,09 Piano T
Dal 11/12/2007 al 21/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1602, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.U, Cons. 11 Superficie catastale 12 mq Rendita € 34,09 Piano T

DATI CATASTALI

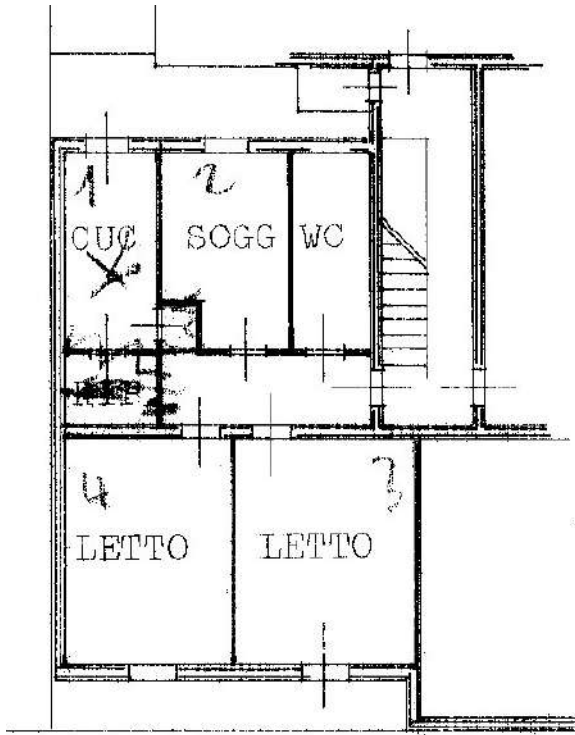
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/B, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1600	10	1	A3	2	5	91 mq	374,43 €	4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto riportato nell'atto di pignoramento. Difatti la comparazione della planimetria catastale con lo stato reale dell'immobile pignorato ha messo in evidenza soltanto differenze grafiche poco significative che non vanno ad incidere sulla consistenza attuale dell'immobile, ivi compresa la diversa denominazione dei singoli vani: dicitura cucina e soggiorno in luogo di due vani letto + la sostituzione della muratura portante con altra tipologia di parete divisoria.

Mappale terreni correlato: NCT Foglio 6 Particella 711 - superficie Ha 00.05.52 – qualità: ENTE URBANO.



SITUAZIONE CATASTALE



SITUAZIONE REALE
(PLANIMETRIA REDATTA DAL CTU)

Dal punto di vista prettamente catastale la mancata corrispondenza di quanto evidenziato è di facile risoluzione attraverso la redazione di una pratica di variazione DOCFA.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	1602	1	1	C6	U	11	12 mq	34,09 €	T		

Corrispondenza catastale

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

Mappale terreni correlato: NCT Foglio 6 Particella 711 - superficie Ha 00.05.52 - qualità ENTE URBANO

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/B, PIANO 4

In via generale può considerarsi ottimale sebbene alcuni infissi esterni come le portefinestre ed alcune zone della tinteggiatura interna all'appartamento facciano mostra della mancata cura.

Anche la tinteggiatura delle facciate esterne necessiterebbe di una opportuna rinvigorita del colore a causa anche di alcuni interventi edilizi lasciati incompleti.



INGRESSO SULLE SCALE

INGRESSO/DISIMPEGNO

CUCINA/PRANZO

LETTO 1 (M)

LETTO 2 (S)

LETTO 3 (S)



BAGNO



TERRAZZA COPERTA

BALCONE

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/A, PIANO T

Lo stato di conservazione non può considerarsi ottimale in quanto l'intera area parcheggio versa in uno stato di completo abbandono per l'impossibilità delle autovetture di accedervi comodamente: limitata larghezza del tunnel di passaggio carrabile; difficoltà di manovra per la presenza di cedimenti della pavimentazione in cemento; crescita incontrollata di erbacce di vario genere.



TUNNEL DI PASSAGGIO



POSTO AUTO



POSTO AUTO

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/B, PIANO 4

L'immobile vanta i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come previsto dall'art.1117 e seguenti del codice civile.

Costituisce parte comune anche il camminamento esterno al fabbricato da dove è dato accedere agli impianti e ai locali tecnici al servizio del condominio, nonché all'area parcheggio: BCNC così catastalmente identificato: NCEU Foglio 6 Mappale 1603.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/A, PIANO T

Vale quanto esplicitato per il bene n.1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/B, PIANO 4

Il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo (con ogni limitazione del caso dovuto all'impossibilità di poter effettuare sondaggi invasivi) è quello più ordinario e maggiormente impiegato nel comprensorio di Porto Torres per edifici simili a quello oggetto dell'odierna indagine peritale.

Al fine di sopperire a tale impedimento si è cercato di raccogliere quante più notizie utili anche attraverso le persone occupanti l'immobile. Si è inoltre fatto ricorso ad una scrupolosa indagine visiva combinata con l'esame della documentazione progettuale, come verificata presso l'ufficio tecnico del Comune di Porto Torres, Istanza prot. GE2022/24136 del 30.05.2022, riscontrandone quanto segue:

- **Struttura portante e materiali da costruzione:** quella verticale è realizzata in blocchetti cementizi prefabbricati e malta cementizia, spessore cm 30, mentre quella orizzontale è costituita da solaio in laterocemento del tipo "Torres".

-**Tramezzature e tamponature:** sono delle più ordinarie realizzate con mattoni forati in laterizio e malta cementizia, spessore complessivo cm 10, opportunamente intonacate al civile con apposita malta di cemento.

-**Infissi:** le finestre e le porte finestre sono in legno "Pitch pine" e vetri di vecchia generazione ma funzionanti: sono protetti esternamente da tapparelle in pvc con aggiunta di un ulteriore infisso in alluminio e vetrocamera ai fini del contenimento energetico all'interno dell'abitazione. Sono invece in legno tamburato di qualità commerciale le porte interne. Blindato il portoncino d'ingresso.

-**Pavimenti e rivestimenti:** sono composti da mattonelle in monocottura di scelta commerciale, estesi all'intero appartamento e relativi accessori, di colore beige chiaro tendente al rosa e venature di forma squadrata. Sono moderni e si trovano in buono stato manutentivo. Sono corredati di ogni pezzo speciale ove occorrente e di battiscopa.

Di converso i rivestimenti sono composti di gres ceramico e si caratterizzano per il diverso formato e colore a seconda dell'ambiente in cui si trovano, posati ad un'altezza di circa mt 2.00 dal filo pavimento. Sono presenti sia nel servizio igienico a stile scacchiera, alternando mattoni di grande formato di colore panna con il grigio, e nel Top cucina con l'utilizzo di un formato più piccolo e di colore panna chiaro, sono integri e di scelta commerciale.

-**Servizio igienico:** il bagno è completo di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria occorrente per il buon funzionamento e precisamente: doccia, lavabo, bidet e water, che sono in vetrochina di produzione italiana e di colore bianco. Sono desueti nella manifattura ma comunque funzionanti.

-**Tinteggiature interne ed esterne:** in via generale appaiono bisognevoli di una giusta rinvigorita. Quelli interni si caratterizzano per la diversità dei colori utilizzati e la tipologia di esecuzione: colore predominante il giallo spugnato per la zona giorno, il verde spugnato per il servizio igienico, il bianco per i restanti ambienti. Esternamente le facciate mettono in risalto diversi imbrattamenti e cedimenti della pittura esistente.

-**Impianti:** risultano realizzati sottotraccia e funzionanti quantunque non è stato possibile valutarne lo stato di degrado per vetustà. Sono tuttavia completi degli opportuni accessori, quali prese, interruttori e lampade per quelli elettrici e di rubinetterie e raccordi per quelli idrici e di scarico. Non è presente l'impianto di riscaldamento che comunque è compensato da una stufa a pellet collocata nella cucina.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/A, PIANO T

Trattasi di stallo destinato al parcheggio scoperto di un'autovettura e pertanto rappresentato dalla sola pavimentazione in battuto di cemento tirato a regola e rinforzato con apposita rete elettrosaldata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/B, PIANO 4

A seguito di sopralluogo si è potuto verificare che l'immobile è occupato in pianta stabile dalla Sig.ra **** Omissis **** e dei propri figli, in forza dell'Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Sassari, Repertorio 6577/2016 del 17/06/2016, con provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare in quanto genitore collocatario dei minori.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/A, PIANO T

Vale quanto esplicitato per il bene n.1

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/B, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/1981 al 11/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MANIGA LUIGI	27/10/1981	3008	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	05/11/1981		7991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
SASSARI	05/11/1981	6522			
Dal 11/12/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MANIGA LUIGI	11/12/2007	227413	20546
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	08/01/2008	295	186
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
SASSARI	09/01/2008	186.1			

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/1981 al 11/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MANIGA LUIGI	27/10/1981	3008	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	05/11/1981		7991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SASSARI	05/11/1981	6522	
Dal 11/12/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MANIGA LUIGI	11/12/2007	227413	20546
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	08/01/2008	295	186
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SASSARI	09/01/2008	186.1	

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/B, PIANO 4

Dalle analisi delle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI, riferite alla data 19/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Sassari il 27/03/2009
Reg. gen. 5162 - Reg. part. 592
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 50.000,00
Rogante: RUSSO MONICA Notaio in Porto Torres
Data: 18/03/2009
N° repertorio: 6901
N° raccolta: 2215
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Sassari il 17/07/2019
Reg. gen. 10020 - Reg. part. 1333
Quota: 1/1
Importo: € 5.892,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 5.206,34
Rogante: Tribunale di Sassari
Data: 05/02/2018
N° repertorio: 372

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Sassari il 09/04/2021
Reg. gen. 5201 - Reg. part. 3904
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Pubblico ufficiale UNEP-CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI-SEZ.DIS.SASSARI Repertorio 400 del 02/03/2021: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/A, PIANO T

Dalle analisi delle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI, riferite alla data 19/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Sassari il 27/03/2009
 Reg. gen. 5162 - Reg. part. 592
 Quota: 1/1
 Importo: € 100.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 50.000,00
 Rogante: RUSSO MONICA Notaio in Porto Torres
 Data: 18/03/2009
 N° repertorio: 6901
 N° raccolta: 2215
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a Sassari il 17/07/2019
 Reg. gen. 10020 - Reg. part. 1333
 Quota: 1/1
 Importo: € 5.892,34
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 5.206,34
 Rogante: Tribunale di Sassari
 Data: 05/02/2018
 N° repertorio: 372

Trascrizioni

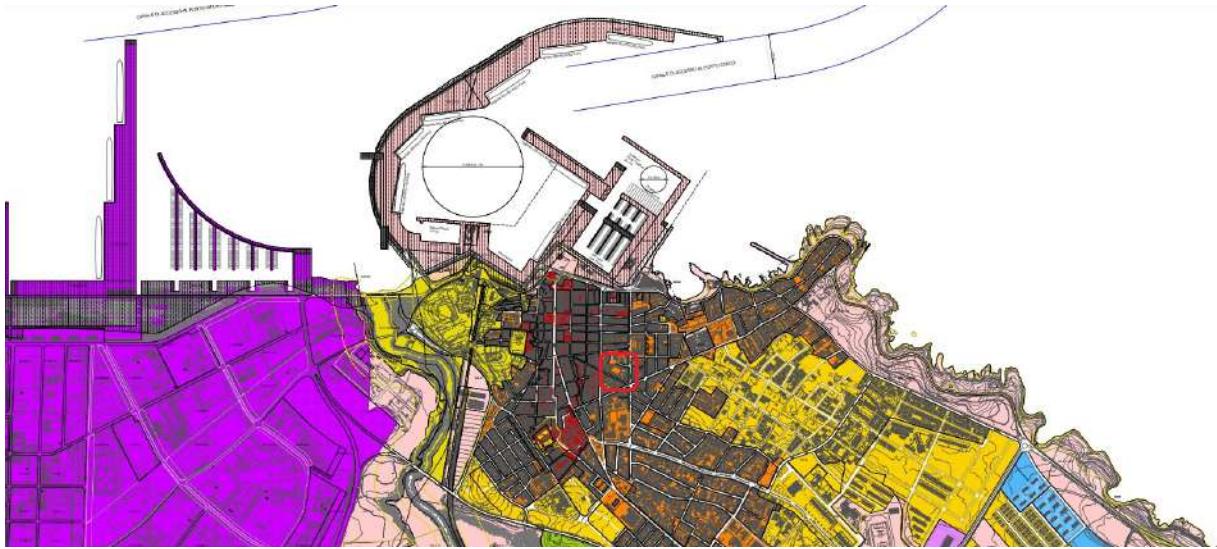
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a Sassari il 09/04/2021
 Reg. gen. 5201 - Reg. part. 3904
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Pubblico ufficiale UNEP-CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI-SEZ.DIS.SASSARI Repertorio 400 del 02/03/2021: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/B, PIANO 4

Le previsioni di zona dello strumento urbanistico (PUC) in vigore nel Comune di Porto Torres, riferite all'immobile oggetto d'indagine, sono risultate le seguenti: SOTTOZONA B1.1 (Art. 17.3.1.2.).

Gli interventi edilizi consentiti sono in prevalenza orientati al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e alla riqualificazione degli spazi di fruizione collettiva.



ESTRATTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Destinazioni d'uso:

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

d0, d1, d2.1, d2.3, d3, d4.1, d6.3, d6.4, d9.3, d9.4, d10, d11, d14

CATEGORIE D'INTERVENTO

Sono ammessi i seguenti interventi:

MO, MS, RC, RE, RE1, RE2, RE3, NC (con esclusione di NC4, NC5, NC7)

Parametri urbanistici:

If max = 3 mc/mq

Rc max = 0,5

da = è obbligatorio l'allineamento sul filo interno del marciapiede. È consentito l'arretramento dal filo interno del marciapiede qualora gli edifici contigui preesistenti siano arretrati, e nella stessa misura di detti edifici.

dc min = 5m

df min = 5m

dpr min = 10m

H max = L'altezza massima dei nuovi edifici e degli edifici in sovrapposizione non dovrà essere superiore alla media delle altezze degli edifici contigui (insistenti su lotti adiacenti e antistanti).

In ogni caso l'altezza massima non dovrà superare una volta e mezzo la larghezza della strada (più l'eventuale arretramento).

Modalità di intervento:

M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M14, M20

È consentita l'edificazione in aderenza.

Normativa di gestione e controllo dell'attuazione:

Nel caso di interventi che riguardano più lotti o lotti singoli di superficie superiore al 10% della superficie dell'isolato, gli interventi sono subordinati a uno dei seguenti strumenti di attuazione del PUC: P1, P2, P3, P4, P5 e di uno studio P14.

L'attuazione delle aree pubbliche dovrà essere subordinata alla approvazione di un piano di dettaglio P5 e di uno studio P14.



SOTTOZONA B1.1 (Art. 17.3.1.2.)

Vincoli archeologici:

L'esplicitazione dei vincoli archeologici presenti nella sottozona è riportata nell'Allegato 1 Vincoli storico-culturali (architettonici e archeologici)" che fa parte integrante delle presenti Norme.

Bene Radice Urbano_Abitato Antico:

- Area di tutela condizionata TC1.01

Bene Radice Urbano_Necropoli Meridionale:

- Area di tutela condizionata TC1.02
- Area di tutela condizionata TC1.04

Bene Radice Urbano_Necropoli Orientale:

- Area di tutela assoluta Tombe a Colombario H1.1.3
- Area di tutela condizionata TC1.01
- Area di tutela condizionata TC1.02

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/A, PIANO T

Vale quanto esplicitato per il bene n.1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/B, PIANO 4

A seguito di accurato esame della documentazione progettuale rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Torres, a seguito di richiesta effettuata al Comune stesso, in data 30/05/2022, protocollo 24136/2022, per l'immobile in oggetto sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

(1) **NULLA OSTA PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI** del 30/12/1969, Pratica Edilizia n.2669, rilasciata ai Sig.ri **** Omissis **** relativamente alla costruzione di una casa di civile abitazione in Porto Torres, Via Principe di Piemonte 50.

(2) **CERTIFICATO DI ABITABILITA'** datato 20/06/1974.

Ciò posto si è proceduto alla comparazione della planimetria progettuale con lo stato di fatto dell'immobile, nello specifico del P.quarto, dalla quale si sono evidenziate una serie di incongruenze riconducibili perlopiù ad opere interne, in parte annottate con tratto di penna sulla tavola di progetto, ancorché prive di visto di approvazione.

Risulta inoltre ampliata la terrazza coperta posta lungo il prospetto retrostante l'immobile.

Da rilevare che l'ampliamento della veranda è risultato comune a tutti i piani dell'edificio e pertanto plausibile ipotizzare che tali opere edilizie siano state realizzate in corso di costruzione dello stabile e mai definitivamente regolarizzate.

Si ritiene pertanto necessario risanare le difformità edilizie con apposito progetto di accertamento di conformità, reso ai sensi della L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 4.

Tale procedura prevede il pagamento suppletivo di una sanzione amministrativa a favore del SUAPE del Comune di Porto Torres in misura forfettaria pari ad uro 500,00.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/A, PIANO T

Per il bene in questione non è necessario alcun intervento edilizio a sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/B, PIANO 4

Sussistono oneri condominiali che l'occupante dichiara pari a euro/mese 57,00 che comprende i millesimi attribuiti al posto auto, salvo spese straordinarie eventualmente deliberate dall'assemblea condominiale Amministrata dal Sig. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE N.50/A, PIANO T

Vale quanto esplicitato per il bene n.1

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50/B, piano 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1600, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50/A, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1602, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per determinare la stima dell'immobile il sottoscritto geom. Cosimo Dessole ha ritenuto appropriato adottare il criterio di stima secondo il più probabile valore di mercato essendo la stima finalizzata alla vendita dell'immobile stesso.

Nel caso di specie il metodo certamente più idoneo è quello sintetico-comparativo, basato su prezzi unitari di mercato computati sul metro quadrato di superficie complessiva (SCV) al lordo delle murature, come solitamente si usa in edilizia e nelle libere trattative di mercato conosciute al consulente.

In specifico il probabile valore di mercato sarà determinato mediante il raffronto con beni simili e dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, che normalmente vengono praticati nel libero mercato, a quel certo tipo di costruzione che più o meno si avvicina, per le sue caratteristiche estrinseche, intrinseche e giuridiche, a quello che noi andiamo a valutare e precisamente:

-caratteristiche estrinseche: sono quelle relative al centro abitato, alla fascia urbana, al quartiere e alla zona particolare in cui è ubicato il fabbricato: Comune di appartenenza, fascia urbana di ubicazione del fabbricato, tono sociale della zona, amenità e salubrità del rione, accessibilità, dotazione di strutture pubbliche, ecc.

-caratteristiche intrinseche: sono quelle proprie del fabbricato e riguardano la sua tipologia, le sue dotazioni, la sua età, il suo stato di conservazione e di efficienza: tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazioni comuni, livello del piano, grandezza, distribuzione interna, dotazioni interne, dotazioni esterne, orientamento, luminosità, ecc.

-caratteristiche giuridiche: sono i vincoli che nascono dalla legge, da disposizioni amministrative e da rapporti con terzi: conformità alle leggi e alle disposizioni urbanistiche, situazione debitoria o creditoria, servitù attive o passive, situazione locatizia, ecc.

Detto criterio meglio si adatta dunque a riassumere le considerazioni dettate dall'esperienza professionale, dallo stato dell'immobile, dall'uso, nonché dalla zona in cui gli immobili ricadono.

Il sottoscritto perito ha dunque svolto una serie di indagini tendenti ad esaminare le condizioni di mercato, prendendo a confronto i prezzi di vendita di beni consimili nel mercato di riferimento ed ha inoltre svolto ricerche presso gli uffici competenti ed in particolare ha tenuto conto dei dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) riferito al 2° semestre dell'anno 2021, zona C1, microzona 0, che indica valori di mercato compresi tra i 900,00 ed i 1.100,00 euro/mq per abitazioni civili con stato conservativo normale. Ha ampliato la ricerca anche ai principali siti internet specializzati in compravendite immobiliari e alle riviste specializzate nel settore. Ha infine proceduto all'elaborazione dei dati raccolti, al loro apprezzamento e al loro studio e, infine, valutate le condizioni intrinseche, estrinseche e giuridiche dell'immobile e la sua vetustà, in base al metodo di stima sintetico comparativo, ha determinato il valore medio del bene, tenendo ulteriormente conto della momentanea variazione di mercato fortemente influenzata dalla crisi economica del momento.

• SINTETICHE FASI DI STIMA

-Consultazione cartografica GEOPOLI e ricerca della zona/fascia oggetto di stima.

-Consultazione dei valori OMI pubblicati nel semestre n.2 dell'anno 2021;

-Ricerca e consultazione dei comparabili da rapportare al bene oggetto di stima;

-Determinazione della superficie commerciale vendibile (SCV) del fabbricato;

-Analisi dei dati raccolti;

-Determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato e del posto auto.

La superficie commerciale vendibile (SCV) rappresenta come detto un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni patrimoniali e deve intendersi quale sommatoria delle “superfici ponderate” che compongono l’immobile ed è dato dalla sommatoria di:

-SUPERFICI PRINCIPALI: (comprenditive dei muri interni ed esterni dell’unità principale): 100% superficie utile netta calpestabile; 100% superfici pareti divisorie interne; 100% dei muri perimetrali (calcolare fino allo spessore max di cm 50); 50% muri perimetrali in comunione (calcolare fino allo spessore max di cm25).

-SUPERFICI DI ORNAMENTO: (superfici ponderate ad uso esclusivo delle superfici principali): 25% balconi scoperti; 45% terrazze coperte; 100% posto auto.

I parametri pubblicati dall’Osservatorio OMI, invece, esprimono un valore medio e ordinario e per il quale, affinché la stima sia quanto più attendibile, questo valore dovrà essere incrementato e/o decrementato a seconda delle oggettive peculiarità dell’immobile (importanza del fabbricato, presenza di inserti di pregio, collocazione singola e/o in condominio, necessità di interventi di recupero e/o restauro, appetibilità del contesto e della specifica localizzazione dell’immobile rispetto alla media della zona omogenea di riferimento, destinazione urbanistica e varie altre peculiarità). Pertanto questi valori dovranno essere rivalutati e conformati all’oggettiva situazione dei beni oggetto dell’odierna stima.

LOTTO UNICO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50/B, piano 4	110,06 mq	1.100,00 €/mq	€ 121.066,00	100,00%	€ 121.066,00
Bene N° 2 - Posto auto Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n.50/A, piano T	12,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
				Valore di stima:	€ 127.066,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4,00	%
Stato d’uso e di manutenzione	3,50	%
Variazione mercato	6,00	%

Valore finale di stima: € 110.000,00

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.

Sennori, li 30/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Dessole Cosimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili
- ✓ Planimetria di progetto approvato
- ✓ Certificato di abitabilità
- ✓ Planimetria dello stato attuale redatta dal CTU con misure reali
- ✓ Fotografie
- ✓ Visure catastali aggiornate (visura e planimetria)
- ✓ Visure ipotecarie aggiornate (elenco sintetico delle formalità)
- ✓ APE attestato di prestazione energetica
- ✓ Ricevuta inoltra a mezzo posta elettronica del documento peritale alle parti interessate dal procedimento esecutivo.