
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dessole Cosimo, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ozieri (SS) - Via Alagon n°17	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ozieri (SS) - Via Alagon n°11	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	16
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	18

Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Stima / Formazione lotti	20
Lotto 1	20
Lotto 2	23

INCARICO

All'udienza del 31/10/2020, il sottoscritto Geom. Dessole Cosimo, con studio in Via Roma, 51 - 07036 - Sennori (SS), email cosimo.dessole@tiscali.it, PEC cosimo.dessole@geopec.it, Tel. 392 2243100, Fax 079 362 270, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ozieri (SS) - Via Alagon n°17
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ozieri (SS) - Via Alagon n°11

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A OZIERI (SS) - VIA ALAGON N°17

Oggetto di stima è un vecchio immobile del tipo economico e dalle linee architettoniche semplici, di fabbricazione quasi certamente a cavallo tra gli anni trenta e quaranta, avuto anche riguardo dell'obsoleta organizzazione interna della volumetria abitabile.

L'immobile si trova ubicato nel rione "Vignazza" del suggestivo centro storico della città di Ozieri e precisamente in Via Alagon ai numeri civici 17 e 17/a.

A seguito di una recente ristrutturazione edilizia il fabbricato si trova oggi in buono stato di conservazione e si dispone su cinque livelli di cui uno interrato e quattro fuori terra, il tutto collegato tramite scala interna che si diparte dal disimpegno d'ingresso situato al piano stradale.

Il fabbricato non dispone di ascensore.

Dal punto di vista delle opere di finitura esterna è evidente, sotto tale aspetto, un certo gusto estetico che bene si sposa con il contesto generale del rione, caratterizzato prevalentemente da costruzioni aventi i medesimi requisiti architettonici, ovvero contraddistinte da linee semplici, spartane e obsolete allo stesso tempo, espressione di una cultura costruttiva passata che caratterizzava la prevalente attività agropastorale del posto.

In via generale si può affermare la buona posizione topografica ed altimetrica del rione che pregia il fabbricato di una buona panoramicità sul territorio circostante.

Sito come già detto in Via Alagon, zona marginale dell'abitato della città di Ozieri, tale fabbricato risente in qualche modo di questa perifericità, ma al tempo stesso accentra in sé i tipici vantaggi delle zone poste a poca distanza dal centro cittadino, primo fra tutti il traffico veicolare limitato con la conseguenza che l'intero quartiere risulta silenzioso e riservato allo stesso tempo e dal quale è comunque semplice raggiungere i servizi di interesse pubblico da questi offerto. Alcuni fra tanti l'ospedale civile Antonio Segni, la scuola dell'infanzia il Carmelo, il Garden Sport Center e vari altri servizi che si trovano nelle immediate vicinanze.

Malgrado ciò le larghezze stradali all'interno del rione sono limitate - tipiche di un tipo di urbanizzazione obsoleta - e non consentono un'ottimale circolazione veicolare.

Invero l'immobile fruisce di una posizione comoda per la prossimità con l'importante arteria commerciale S.S. 128 bis (prolungamento della principale Via Roma) che consente un comodo collegamento con i vicini centri abitati del Comune di Mores, Pattada e altri abitati ancora.

La zona è comunque salubre e popolosa, sebbene semicentrale, ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria complete.

La particolarità è data dalla pluralità delle destinazioni d'uso che caratterizzano l'immobile nel suo complesso e precisamente:

- **artigianale:** i due locali posti al piano stradale (PT) ai quali si accede dallo stesso disimpegno d'ingresso dell'abitazione, con l'eccezione per il locale vendita che è stato dotato di una vetrina fronte strada, per una superficie utile complessiva di mq 41,40 circa.

- **residenziale:** i locali che compongono i restanti piani (P1, P2, P3 e S1 gli accessori diretti) per una superficie utile complessiva di mq 130,90 circa (abitazione) ed una superficie utile non residenziale di mq 45,75 circa (balcone P2, veranda P3, cantine S1);

Nel dettaglio l'abitazione si compone nel seguente modo: ingresso al piano terra da cui si dipartono le scale di accesso ai vari piani dell'edificio; bagno al piano ammezzato di altezza utile interna mt 2,45; cucina/pranzo e camera da letto al piano primo di altezza utile interna mt 2,55; ripostiglio al piano ammezzato di altezza utile interna mt 1,40; due camere da letto con annesso servizio igienico e balcone al piano secondo di altezza utile interna mt 3,00; due camere pluriuso e wc/lavanderia con annessa veranda coperta al piano terzo di altezza utile interna mt 2,40.

L'abitazione dispone di due locali cantina al piano seminterrato, con accesso tramite comode scale, dei quali una con altezza utile interna pari a mt 2,00 circa.

Nel dettaglio dei locali artigianali si compongono nel seguente modo: un locale laboratorio alla sx per chi accede al disimpegno delle scale interne all'abitazione, di altezza utile interna mt 2,40, e di un locale vendita alla dx dello stesso luogo, di altezza utile interna mt.2,60.

Da precisare che il servizio igienico posto al servizio di tali locali artigianali è lo stesso utilizzato dagli occupanti dell'abitazione annessa, e ciò per il fatto che l'attività in questione è stata concepita per essere gestita unicamente a conduzione familiare.

Per gli accertamenti peritali non è stato necessario un accesso forzoso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OZIERI (SS) - VIA ALAGON N°11

Trattasi di un comodo garage sito al piano terra, di forma abbastanza rettangolare, dotato di accessori sia diretti che indiretti e più precisamente: un primo e ampio locale magazzino con annesso servizio igienico posto nella parte più interna dello stesso garage; un secondo e più modesto locale magazzino posto al piano seminterrato al quale è dato accedere attraverso una rampa di scale interna.

La particolarità viene dal fatto che allo stato attuale il garage e l'annesso magazzino risultano uniti in un unico ambiente a causa della mancata realizzazione del tramezzo divisorio. Ciononostante la parte carrabile per le autovetture rimane invariata come da progetto, considerato che il solaio di calpestio riferito alla zona che sovrasta il magazzino del piano seminterrato non è concepito per essere carrabile.

La superficie utile interna è stata determinata in mq 39,85 circa per il piano terra (di questi mq 21,00 sono vincolati a favore del garage) e di mq 12,40 circa per il piano seminterrato. Anche questo fabbricato è di fabbricazione quasi certamente risalente a cavallo tra gli anni trenta e quaranta, originariamente destinato a stalla, che tuttavia nell'anno 1994/1996 è stato oggetto di un'importante ristrutturazione edilizia generalizzata all'intero immobile e finalizzata alla creazione dell'attuale destinazione d'uso.

Anche questo immobile è ubicato all'interno del rione "Vignazza" del suggestivo centro storico della città di Ozieri e precisamente in Via Alagon al numero civico 11, poco distante dall'abitazione rappresentata al lotto n°1), al quale si rimanda per la specifica descrizione dei luoghi.

Per gli accertamenti peritali non è stato necessario un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ozieri (SS) - Via Alagon n°17

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

A seguito di esame degli Atti di causa è risultato che la documentazione è completa e consente l'univoca identificazione del bene pignorato.

Tuttavia è da evidenziarsi che il fabbricato dispone oggi del nuovo numero civico n°17 che sostituisce il precedente n°26 riportato nelle note ipotecarie allegate alla certificazione dello studio Notarile associato Crestetto - Matarrese.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'immobile oggetto dell'odierna indagine peritale è coerente con la Viabilità pubblica e con diversi fabbricati e precisamente: a NORD con la costruzione contraddistinta con il mappale 1619; a SUD con la costruzione contraddistinta con il mappale 1623; ad EST con la costruzione contraddistinta con il mappale 1620; ad OVEST con la Via Alagon.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,90 mq	213,27 mq	1,00	213,27 mq	2,60 m	1, 2, 3
Laboratorio artigianale e locale vendita	41,40 mq	52,33 mq	1,00	52,33 mq	2,50 m	T

Cantina	24,50 mq	33,85 mq	0,20	6,77 mq	2,00 m	S1
Balcone scoperto	6,60 mq	7,50 mq	0,25	1,88 mq	0,00 m	2
Veranda	14,65 mq	18,90 mq	0,80	15,12 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				289,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				289,37 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. Pertanto passibili di piccole variazioni a causa delle approssimazioni matematiche.

L'immobile per la consistenza e le peculiarità proprie non è divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/1976 al 01/07/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 1621 Categoria A4 Cl.U, Cons. 8 Superficie catastale 215 mq Rendita € 0,71 Piano T,1,2 Graffato 1235
Dal 01/07/1983 al 05/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 1621 Categoria A4 Superficie catastale 215 mq Piano T,1,2,3
Dal 05/04/1990 al 22/09/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 1621 Categoria A4 Superficie catastale 215 mq Piano T,1,2,3
Dal 22/09/1998 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 1621 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9 Superficie catastale 215 mq Rendita € 557,77 Piano T,1,2,3
Dal 20/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 1621 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9 Superficie catastale 215 mq Rendita € 557,77 Piano T,1,2,3
Dal 09/11/2015 al 18/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 1621 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9

		Superficie catastale 215 mq Rendita € 557,77 Piano T,1,2,3
--	--	--

Si attesta che i titolari catastali non corrispondono esattamente a quelli reali. Nello specifico si è rilevato un refuso già dall'impianto meccanografico in cui l'intestatario **** Omissis **** è stato erroneamente identificato con il nome di **** Omissis ****, pur riportando l'esatta indicazione della data di nascita e del codice fiscale. Tale inconveniente può essere regolarizzato attraverso la predisposizione di un'apposita istanza da inoltrare all'Agenzia delle Entrate di Sassari, sezione del Territorio, corredata di un valido titolo di acquisto del bene immobile a cui l'intestazione fa esplicito riferimento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	68	1621			A3	1	9	215 mq	557,77 €	T,1,2,3		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale con lo stato reale dei luoghi. Da una prima analisi effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, con accesso in data 18/11/2020, è stato possibile appurare che l'immobile in causa è parzialmente accatastato. Una approfondita analisi della certificazione catastale equiparata allo stato attuale dell'immobile, ha messo infatti in evidenza delle discrepanze attinenti la conformità tra la medesima certificazione catastale e l'immobile pignorato.

Nello specifico:

- 1) I locali a destinazione cantine (piano seminterrato) non risultano accatastati.
- 2) I locali a destinazione artigianale (piano terra) sono stati accatastati uniti all'abitazione annessa e di conseguenza individuati all'interno di una categoria catastale inappropriata (categoria A3 anziché C3).
- 3) Le planimetrie catastali non sono aggiornate con lo stato di fatto dell'immobile (diversa disposizione degli spazi interni, apertura di nuove finestre ecc.). Per quanto concerne le difformità sopra evidenziate si ritiene di suggerire una variazione catastale DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali con lo stato di fatto dell'immobile.

PRECISAZIONI

Con e-mail ricevuta in data 23/11/2020 **** Omissis **** chiedeva la momentanea sospensione della procedura esecutiva immobiliare ai sensi dell'art. 54 ter della L. 27/2020. Il reiterato differimento delle operazioni peritali come disposto dall'art.4 del DL 137/2020, rubricato sospensione delle procedure immobiliari nella prima casa, che ha stabilito il differimento delle operazioni peritali al

31/12/2020 e successivamente, ai sensi dell'art.13, comma 14, del DL 183/2020 (c.d. decreto milleproroghe) esteso fino al 30/06/2021, ha di fatto comportato per il CTU l'impossibilità di depositare nella cancelleria del Tribunale la perizia affidatagli entro i termini stabiliti in udienza.

Difatti il sopralluogo è stato effettuato soltanto alla data del 12/07/2021, ore 09:30 e seguenti, alla presenza continua dell'esecutata **** Omissis **** e della propria figlia **** Omissis ****, con l'ulteriore presenza del delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Sassari nella persona del **** Omissis ****

Non è dato sapere con certezza se l'esecutato **** Omissis **** sia ancora in vita.

Nel corso dell'indagine si è proceduto ad acquisire tutti gli elementi di valutazione obiettiva indispensabili per il compiuto espletamento dell'incarico ingiunto al CTU.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso può considerarsi ottimale.

Non si sono rilevate significative tracce di umidità o cedimenti di alcun genere e tipo che possano far presagire una condizione di precaria instabilità dell'immobile e/o di grave danno.

PARTI COMUNI

L'immobile vanta i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come previsto dall'art.1117 e seguenti del codice civile, con la precisazione che sono in comproprietà i muri laterali eventualmente realizzati in comunione con i fabbricati adiacenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo (con ogni limitazione del caso dovuto all'impossibilità di poter effettuare eventuali sondaggi) è quello più ordinario e maggiormente impiegato nel comprensorio di Ozieri per edifici di vecchia realizzazione e precisamente:

- STRUTTURA PORTANTE VERTICALE: la muratura è stata dichiarata realizzata in misto di cantoni lapidei squadrati di varia sezione estesa a tutti i piani storici dell'edificio, fatta unica eccezione per il piano terzo, di più recente realizzazione, che sarebbe stato realizzato con blocchi preconfezionati di cls cm 30 e malta cementizia.
- STRUTTURA PORTANTE ORIZZONTALE: i solai sono piani del tipo prefabbricato in latero-cemento, presumibilmente del tipo SAPI, formati da travetti e pignatte con sovrastante caldana in calcestruzzo, il tutto ancorato ai cordoli perimetrali realizzati in calcestruzzo armato.
- COPERTURA: la copertura è del tipo a tetto a unica falda con inclinazione lato strada e rifinita con il manto di tegole in laterizio.
- TRAMEZZATURE E TAMPONATURE: sono formate da comuni murature in mattoni forati di laterizio legati con malta cementizia.
- INTONACI: sono completi sia internamente che esternamente l'immobile; sono recenti ed integri in

ogni loro parte; sono realizzati con malta di cemento frattazzata al civile secondo le tecniche costruttive più ordinarie.

- TINTEGGIATURA: internamente il fabbricato si presenta completamente tinteggiato con varie sfumature di colore che varia dal grigio al rosso spugnato. Di converso la facciata esterna si mostra priva di alcuna tinteggiatura.

- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: nel complesso sia i pavimenti che i rivestimenti sono di tipologia moderna, integri e completi di battiscopa.

Nel dettaglio si riscontra che le scale e l'androne d'ingresso sono investite da lastre di granito sardo di tonalità grigia; la camera da letto del piano primo è in parquet leggermente usurato; il resto degli ambienti in mattoni squadrati di monocottura di buona scelta commerciale, con preferenza di colore dal grigio chiaro all'alternanza di mattoni bianchi e neri.

I rivestimenti sono presenti nella sola cucina e nei bagni e sono realizzati con piastrelle in ceramica di colore chiaro con fascia di colore rosa per un'altezza media di circa mt.2,00 dal filo pavimento.

- SERVIZI IGIENICI: sono presenti tutti i pezzi sanitari occorrenti e precisamente il water con cassetta esterna, il bidet, la doccia con opportuno box, e lavandino. Sono in vetrochina di produzione italiana di colore bianco. Sono corredati di tutta la rubinetteria occorrente. Il bagno posto al primo piano ammezzato è privo di finestra e/o di opportuna aerazione forzata.

- IMPIANTI: sono presenti gli impianti idrici, fognari, elettrici e di riscaldamento; sono funzionanti ed eseguiti sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è presente in tutti i piani dell'edificio tranne il piano terra ed è alimentato da caldaia a gasolio che trova sistemazione nel piano seminterrato. I termosifoni sono del tipo in alluminio.

- INFISSI INTERNI E ESTERNI: le finestre e le portefinestre sono moderne e realizzate con struttura prevalentemente in legno e vetro camera, protette esternamente da persiane in alluminio anodizzato di colore bianco. Le porte interne sono in legno in buone condizioni di conservazione. Anche il portoncino di accesso al piano terra è di tipologia moderna e di recente realizzazione. Lo stesso è formato da doppia anta in legno massello.

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito di verifica l'immobile è risultato libero e nella piena disponibilità dell'esecutata **** Omissis ****, la quale ha comunque dichiarato di condividere il piano terzo con la propria figlia **** Omissis **** e del suo coniuge **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1976	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANGELETTI ALESSANDRO	14/04/1976	42927	7276
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REG. IMM. SASSARI	07/05/1976	3389	2847
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		OZIERI	04/05/1976	310	145

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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 risulta attualmente invariata. Pertanto i titolari indicati corrispondono esattamente a quelli reali.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 22/09/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Sassari il 23/04/2004
 Reg. gen. 6834 - Reg. part. 1024
 Quota: 1/1
 Importo: € 2.400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 120.000,00
 Rogante: Notaio Lojacono Vincenzo
 Data: 21/04/2004
 N° repertorio: 128170
 N° raccolta: 40314

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a Sassari il 28/08/2015
 Reg. gen. 9874 - Reg. part. 7800
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Le previsioni di zona dello strumento urbanistico in vigore nel Comune di Ozieri, riferite all'immobile oggetto dell'odierna indagine peritale, sono le seguenti: - Zona A assoggettata a Piano particolareggiato del centro matrice.

Con esplicito rimando al paragrafo 2.3 delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Ozieri: Agglomerati con carattere storico, artistico o di pregio ambientale.

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsene parte integrante, quali le aree di pertinenza e le aree libere.

La principale destinazione della zona è di tipo residenziale.

Sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, nonché bar, trattorie, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, ecc.

Sono altresì consentite attività commerciali, nei limiti fissati dai piani di adeguamento e sviluppo della rete di vendita, piccole attività artigianali che non siano pericolose, nocive, moleste o che comunque non arrechino intralci alla circolazione.

Gli immobili non possono essere adibiti ad usi non compatibili con i suddetti caratteri, oppure tali da arrecare pregiudizio alla loro conservazione od integrità.

Qualsiasi intervento urbanistico in questa zona sarà finalizzato al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed a una migliore utilizzazione del patrimonio medesimo.

In assenza di piano attuativo, valgono le seguenti norme tecniche specifiche: a) Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino anche opere interne di unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni specifiche di zona. b) I materiali di facciata e gli elementi tradizionali dell'epoca, strutturali o decorativi quali coperture, cornicioni, altane, ringhiere, infissi, vetrine, chiusure esterne, archi, travature, volte, tipi di muratura devono essere mantenuti, ripristinati e realizzati in omogeneità con quelli caratteristici della zona. c) Le tinteggiature devono essere autorizzate dal Sindaco, previa campionatura, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico comunale. Devono essere intonate alla tipologia di zona, rispettate le caratteristiche dell'isolato e delle preesistenze ambientali. I materiali di copertura devono essere quelli tradizionali, con l'esclusione delle lastre in fibrocemento. Gli infissi esterni non potranno essere realizzati in profilati di alluminio anodizzato e colore alluminio, bronzo od oro. Sono ammessi quelli in profilato di alluminio elettro-verniciato di qualsiasi colore. d) Deve essere mantenuta l'altezza preesistente del fabbricato. Le sporgenze, di qualsiasi genere, dei fabbricati costruiti a filo strada, devono avere un'altezza, misurata dal piano stradale, non inferiore a m. 4.50. e) Per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni è consentita la copertura a tetto dei terrazzi esistenti, con esclusione dei fabbricati che hanno rilevante carattere storico artistico o particolare pregio ambientale indicati nella cartografia.

Non è consentita: f) la realizzazione di volumi, di "altane" e di "suttee" nei fabbricati esistenti; g) la demolizione dei fabbricati esistenti. Le altezze dei locali, siano essi di abitazione, di attività produttiva, commerciale, artigianale, uffici, non potrà essere minore di mt. 2,70.

Tale altezza minima è riducibile a mt 2,40 per i corridoi e i disimpegni in genere, bagni e ripostigli.

Per i locali seminterrati non destinati alla residenza, quali garage, cantine, magazzini e simili, l'altezza minima è riducibile sino a mt 2,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ozieri, a seguito di richiesta effettuata al Comune stesso, in data 18/11/2020, prot. 27306, per l'immobile oggetto di indagine peritale sono

risultate le seguenti pratiche edilizie e precisamente:

- CONCESSIONE EDILIZIA N.151/88 del 12.07.1988 rilasciata a nome di **** Omissis ****: ristrutturazione edilizia e costruzione di volumi tecnici di una casa di civile abitazione in Via Alagon 26.

- CONCESSIONE EDILIZIA N.37/89 del 28.02.1989 rilasciata a nome di **** Omissis ****: variante in corso d'opera dei lavori di ristrutturazione edilizia e costruzione di volumi tecnici di una casa di civile abitazione in Via Alagon 26.

- CONCESSIONE EDILIZIA N.20/89 del 30.01.1989 rilasciata a nome di **** Omissis ****: modifica di destinazione d'uso (da abitazione a laboratorio e attività artigianale) e modifica della facciata di un immobile sito in Via Alagon 26.

Il fabbricato non dispone della certificazione di abitabilità.

La comparazione della planimetria progettuale con lo stato di fatto dell'immobile ha posto in evidenza alcune incongruenze che si possono riassumere come segue:

- OPERE INTERNE: diversa distribuzione degli spazi interni all'abitazione. Nello specifico si è appurato l'abbattimento di una delle due rampe di scale al servizio del piano terzo (quella più piccola) ed il contestuale prolungamento di quella più lunga con il sostegno di due pilastri in c.a. che si elevano dal piano terra dell'immobile. Attraverso questo intervento edilizio si è potuto realizzare un nuovo locale wc/lavanderia. Risulta inoltre adibita a cucina-pranzo una delle due camere del piano primo e contestualmente a letto la precedente cucina del piano secondo. Questo intervento ha richiesto la demolizione delle precedenti tramezzature e la contestuale ricostruire in altra camera sia di nuove tramezzature che dei relativi impianti idrici e di scarico. E' stata chiusa la porta di accesso al bagno annesso al pianerottolo delle scale al piano secondo e la contestuale apertura di un nuovo accesso dall'interno dell'annessa camera da letto.

-MODIFICA DI PROSPETTO: risultano realizzate nuove finestre e luci in entrambi i prospetti liberi dell'immobile, in particolare al piano terzo. Le finestre del piano secondo non sono state modificate in luci come esplicitamente ordinato con Atto di compravendita a rogito del **** Omissis ****, Notaio in Ozieri, in data 14/04/1976, repertorio 42927, registrato a Ozieri in data 04/05/1976 al n°310, volume 145.

Posto quanto sopra si ritiene di osservare che le finestre prospettanti in modo diretto sulla proprietà confinante non sono regolarizzabili da un punto di vista edilizio. Invero possono essere trasformate in luci nei termini di legge. Riguardo invece le difformità edilizie interne all'immobile queste si prestano ad essere regolarizzate attraverso la predisposizione di una pratica edilizia di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' resa ai sensi della L.R. 23/85 artt.14-16 e successive modificazioni ed integrazioni.

A tal proposito, di fondamentale importanza, si rileva che le altezze utili interne dei locali ad uso artigianale sono nella realtà minori di quelle dichiarate nelle tavole di progetto e pertanto sono venuti meno i requisiti fondamentali per ottenere la prescritta agibilità dei locali con finalità artigianale e/o in alternativa per future finalità dovute al soggiorno prolungato di persone. Difatti la normativa vigente nel Comune di Ozieri prescrive per i locali in cui si esercita l'attività artigianale un'altezza utile interna che non potrà essere minore di mt 2,70, conformemente a quanto appurato nel progetto assentito. Mentre nella realtà si riscontrano altezze che variano da mt 2,40 a mt 2,60.

In ultima analisi si vuole rilevare che siffatta attività artigianale non è più in esercizio, come dichiarato dalle parti in sede di sopralluogo, e pertanto si ritiene di suggerire - visto lo stato dei luoghi - la modifica dell'attuale destinazione d'uso in altra destinazione purché compatibile con la residenza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

I vincoli riguardano le finestre del piano secondo e terzo che dovranno essere modificate in luci in quanto realizzate su muro di confine con affaccio diretto sulla proprietà attigua.

Tale obbligo risulta esplicitamente riportato nell'Atto di compravendita a rogito del Dott. **** Omissis ****, Notaio in Ozieri, in data 14/04/1976, repertorio 42927, registrato a Ozieri in data 04/05/1976 al n°310, volume 145.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ozieri (SS) - Via Alagon n°11

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

A seguito di esame degli Atti di causa è risultato che la documentazione è completa e consente l'univoca identificazione del bene pignorato.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'immobile oggetto dell'odierna indagine peritale è coerente con la Viabilità pubblica e con diversi fabbricati e precisamente: a NORD con la costruzione contraddistinta con il mappale 1625; a SUD con la costruzione contraddistinta con il mappale 1628; ad EST con la costruzione contraddistinta con il mappale 1626; ad OVEST con la Via Alagon.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Garage	19,80 mq	25,50 mq	1,00	25,50 mq	2,85 m	T
Magazzino	17,65 mq	24,40 mq	1,00	24,40 mq	2,85 m	T
Locale di deposito	12,40 mq	18,90 mq	1,00	18,90 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				68,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,80 mq		

Le superfici dichiarate sono il risultato di parziali rilievi effettuati nel corso del sopralluogo e da misure acquisite da supporto cartaceo progettuale per quelle risultate inaccessibili durante lo svolgimento delle operazioni peritali. Pertanto passibili di modeste variazioni a causa sia di un palese errore di graficismo e sia per il fatto che la pianta di progetto è stata redatta in generale in modo alquanto approssimativo: mancano le misure grafiche relative a ciascun ambiente ivi rappresentato e l'ingombro del locale deposito al piano seminterrato.

La presenza del locale al piano seminterrato, seppure con tutte le limitazioni del caso, si percepisce dalla sola tavola di sezione.

L'immobile per la consistenza e le peculiarità proprie non è divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 31/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 749 Categoria A6 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 0,17 Piano T Graffato
Dal 31/05/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 749 Categoria A6 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 0,17 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/02/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 749 Categoria A6 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 114,04 Piano T
Dal 09/02/1996 al 27/08/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 749 Categoria A6 Cl. , Cons. 0 Superficie catastale mq Rendita € 0,00 Piano T,S1
Dal 27/08/1998 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 749 Categoria C2

		Cl.2, Cons. 55 Superficie catastale mq Rendita € 218,72 Piano T,S1
Dal 20/09/2011 al 18/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 749 Categoria C2 Cl.2, Cons. 55 Superficie catastale mq Rendita € 218,72 Piano T,S1

Si attesta che i titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Nello specifico si rilevano le seguenti manchevolezze: a) mancata voltura della dichiarazione di successione del de cuius **** Omissis **** deceduto a Sassari il 09/09/1986, a favore degli eredi **** Omissis **** (figlio) per una quota complessiva di 30/60 pari a 1/2 dell'intera proprietà;
b) mancata voltura catastale dell'Atto giudiziario relativo al Processo verbale di conciliazione in sede non contenziosa ai sensi degli artt. 321 e 322 del c.p.c. , rogato in data 06/07/1990 del Conciliatore capo di Sassari in persona dell'Avv. **** Omissis **** hanno acquistato l'intera proprietà dell'immobile oggetto dell'odierno pignoramento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	749			C2	2	55	73 mq	218,72 €	T,S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale con lo stato reale dei luoghi.

Nello specifico si è potuto rilevare che quanto rappresentato nella planimetria catastale non corrisponde esattamente allo stato reale dei luoghi. Inoltre l'immobile è stato erroneamente accatastato in categoria C2 (magazzino) anziché la più appropriata categoria C6 (garage con locali accessori diretti), conformemente alla destinazione d'uso assentita dalla Concessione Edilizia n.4/1996. Per quanto concerne le difformità sopra evidenziate si ritiene di suggerire una variazione catastale DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali con lo stato di fatto dell'immobile.

PRECISAZIONI

In merito alle precisazioni si fa rimando a quanto dettagliatamente riferito per l'immobile di cui al lotto n°1.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso può considerarsi ottimale.

Non si sono rilevate tracce di umidità o cedimenti di alcun genere e tipo che possano far pensare ad una condizione di imminente instabilità e/o di grave danno dell'immobile.

PARTI COMUNI

L'immobile vanta i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come previsto dall'art.1117 e seguenti del codice civile, con la precisazione che sono in comproprietà i muri laterali eventualmente realizzati in comunione con i fabbricati adiacenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo (con ogni limitazione del caso dovuto all'impossibilità di poter effettuare eventuali sondaggi) appare essere quello più ordinario e maggiormente impiegato nel comprensorio di Ozieri per edifici di vecchia realizzazione e precisamente:

- **STRUTTURA PORTANTE VERTICALE:** da informazioni assunte in loco è emerso che la muratura del piano seminterrato e delle pareti in comunione con i fabbricati confinanti è realizzata in misto di cantoni lapidei squadrati di varia sezione. Viceversa la parete fronte strada e parte di quella retrostante risulta composta da blocchi preconfezionati di cls cm 30 e malta cementizia.

- **STRUTTURA PORTANTE ORIZZONTALE:** il solaio interposto tra il piano terra e quello seminterrato è di recente fabbricazione e risulta realizzato con struttura piana del tipo prefabbricato in latero-cemento con sovrastante caldana in calcestruzzo.

L'ambiente del piano terra è invece sprovvisto del soffitto che è invece rappresentato dalla copertura inclinata del fabbricato.

- **COPERTURA:** la copertura è del tipo a tetto a due falde inclinate, una su lato strada ed una seconda in direzione del fabbricato retrostante. Lo stesso è realizzato con rotaie in ferro e tavelle in laterizio poste perpendicolarmente alla muratura fronte strada e di quella retrostante l'immobile per la seconda falda.

La copertura risulta inoltre rifinita sul lato interno del fabbricato con malta di intonaco passato al crivello ed esternamente da manto di tegole in laterizio.

- **TRAMEZZATURE E TAMPONATURE:** sono formate da comuni murature in mattoni forati di laterizio opportunamente legati con malta cementizia.

- **INTONACI:** sono completi sia internamente che esternamente l'immobile; sono recenti ed integri in ogni loro parte; sono realizzati con malta di cemento frattazzata al civile secondo le tecniche costruttive più ordinarie.

- **TINTEGGIATURA:** L'immobile è momentaneamente sprovvisto di alcuna tinteggiatura, sia internamente che esternamente. Allo stato attuale risulta rifinita con il solo intonaco.

- **PAVIMENTI:** la pavimentazione è recente e di buona scelta commerciale, completa di battiscopa. Nel dettaglio si è riscontrato che il piano terra è pavimentato in modo uniforme con mattoni squadrati in monocottura del tipo invecchiato con tonalità sul rosa, completi di battiscopa. Anche le scale sono rivestite con la stessa tipologia di mattonella. Viceversa il locale deposito del piano seminterrato presenta una pavimentazione simile alla precedente per qualità ma sulla tonalità del grigio.

- SERVIZI IGIENICI: il servizio è rappresentato dal solo water.
 - IMPIANTI: gli impianti idrici e fognari sono realizzati sottotraccia e collegati alle reti pubbliche esistenti nel rione. Comprendono sia l'impianto del servizio igienico che quello dell'angolo cottura presente all'interno del locale magazzino.

Riguardo all'impianto elettrico questo è formato da canalette esterne ancorate alla muratura verticale e del solaio di copertura, alle quale sono collegate le lampade a neon.

- INFISSI: mentre gli infissi interni (porte) appaiono vetuste e di poco pregio, realizzate in legno tamburato e vetri, le finestre (luci) sono moderne con struttura in alluminio anodizzato e vetro camera di colore bianco. Il portone d'ingresso posto sulla via Alagon si mostra elegante, realizzato in Legno massello a tre ante di buona qualità e pregio. Il locale magazzino al piano terra è dotato di camino.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A seguito di verifica l'immobile è risultato libero e nella piena disponibilità dell'esecutata **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1990	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO - PROCESSO VERBALE DI CONCILIAZIONE IN SEDE NON CONTENZIOSA AI SENSI DEGLI ART. 321 E 322 C.P.C.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CONCILIATORE CAPO AVV. LEONI ANTONIO	06/07/1990	17	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REG. IMM. SASSARI	19/12/1990	14350	9529
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SASSARI	17/09/1990	2213	serie 4

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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 risulta attualmente invariata. Pertanto i titolari indicati corrispondono esattamente a quelli reali.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 22/09/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Sassari il 23/04/2004
Reg. gen. 6834 - Reg. part. 1024
Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio Lojacono Vincenzo
Data: 21/04/2004
N° repertorio: 128170
N° raccolta: 40314

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Sassari il 28/08/2015
Reg. gen. 9874 - Reg. part. 7800
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto concerne le previsioni urbanistiche di zona vale quanto già riferito per l'immobile di cui al lotto n°1) ed al quale si fa esplicito rimando.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ozieri, a seguito di richiesta effettuata al Comune stesso, in data 18/11/2020, prot. 27306, per l'immobile oggetto di indagine peritale sono risultate le seguenti pratiche edilizie e precisamente:

- CONCESSIONE EDILIZIA N.179/94 del 23.11.1994 rilasciata a nome di **** Omissis ****: modifiche interne ed esterne di un fabbricato esistente per realizzazione di un Garage, in Via Alagon n°11.
- CONCESSIONE EDILIZIA N.04/96 del 10.01.1996 rilasciata a nome di **** Omissis ****: variante alla C.E. 179/94 relativa a modifiche interne ed esterne di un fabbricato esistente per la realizzazione di un Garage, in Via Alagon n°11. Non è stato possibile recuperare la tavola di progetto dello stato originario dell'immobile (presunta risalente ante anno 1942) né tantomeno riferimenti alla pratica edilizia. Il fabbricato non dispone della certificazione di agibilità. La comparazione della planimetria

progettuale approvata con lo stato di fatto dell'immobile ha posto in evidenza alcune incongruenze che si possono riassumere come segue: -OPERE INTERNE: diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra. Nello specifico si è potuto appurare la mancata realizzazione della tramezzatura che separa il locale principale (garage) con quello più interno (magazzino e servizio igienico). Questa tramezzatura risulta fondamentale ai fini della regolarità edilizia poiché sancisce il confine certo tra le diverse destinazioni d'uso del piano terra. Si è riscontrato inoltre che il WC è di misura più grande rispetto a quello previsto in progetto, mentre le scale sono in parte sovrastate da un solaio di piano posto ad altezza di circa cm 90 dal filo di pavimento, costituendone una zona soppalcata.

Le scale del piano di comunicazione con il piano seminterrato sono oggi accessibili attraverso un torrino in muratura dotato di porta.

Da rilevare, tuttavia, che il progetto non contempla la planimetria del locale deposito posto al piano seminterrato e che la presenza di questo ambiente la si percepisce unicamente dalla rappresentazione grafica della sezione dell'immobile. Appare evidente comunque che il piano seminterrato sia stato realizzato conseguentemente alla ristrutturazione edilizia assentita nell'anno 1994. Inoltre il progetto è carente di ogni singola misura necessaria a stabilire l'esatta consistenza delle superfici e dei volumi assentiti. Oltre al fatto che appaiono evidenti errori di graficismo.

Si aggiunga oltre alle opere interne anche l'altezza utile interna del locale al piano terra che è risultata differente da quella dichiarato in progetto, ovverosia di mt 2,15 anziché di mt 2,55 alla gronda, e di mt 3,60 anziché di mt 3,70 al colmo. Alla luce di quanto sopra si ritiene di suggerire la predisposizione di un progetto di accertamento di conformità volto alla regolarizzazione di quanto sopra evidenziato, anche ai fini della destinazione d'uso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

No si sono riscontrati vincoli a carico del bene in questione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ozieri (SS) - Via Alagon n°17
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1621, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 130.216,50

Al fine di espletare la valutazione affidata, il sottoscritto CTU ha proceduto ai necessari accertamenti e a taluni riscontri tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi esplicitamente utili per verificare l'ubicazione della costruzione in argomento, la sua consistenza e tutte le altre caratteristiche intrinseche, estrinseche e giuridiche, da porre eventualmente a confronto con quelle di analoghi beni, ubicati nella stessa zona ovvero in zone prossime o assimilabili.

Sono state, inoltre, svolte le opportune indagini di natura tecnica ed economica anche presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire alla costruzione edilizia in questione. Nella fattispecie non si riscontra detto mercato, pur tuttavia è possibile reperire informazioni relative a fabbricati aventi la stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche

intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

Sono stati dunque presi a confronto i prezzi di vendita di beni consimili nel mercato di riferimento e inoltre si sono svolte ricerche presso gli uffici competenti ed in particolare si è tenuto conto dei dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) zona B1 riferito al 2° semestre dell'anno 2020 che indica valori di mercato compresi tra i 650,00 e gli 850,00 euro/mq per le residenze di tipo economico e tra i 400,00 e gli 500,00 euro/mq per i locali a destinazione artigianale.

Si è ampliata la ricerca anche ai principali siti internet specializzati in compravendite immobiliari e alle riviste specializzate nel settore.

Si è 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, si è 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 GEOPOI e ricerca della zona/fascia oggetto di stima;
- Consultazione dei valori OMI pubblicati per il 2° semestre dell'anno 2020 – zona B1 Ozieri;
- Determinazione della superficie commerciale vendibile (SCV) del fabbricato;
- Analisi dei dati raccolti;
- Determinazione del valore di mercato del fabbricato

La superficie commerciale vendibile (SCV) rappresenta 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: (comprehensive 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 cm 25).
- SUPERFICI ACCESSORIE: (superfici ponderate ad uso esclusivo delle superfici principali): 20% cantine.
- SUPERFICI DI ORNAMENTO: (superfici ponderate ad uso esclusivo delle superfici principali): 25% balconi scoperti; 80% le verande.

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 verranno rivalutati e conformati all'oggettiva situazione del fabbricato oggetto dell'odierna stima.

I fattori di analisi sono diversi e specifici e comprendono sia la zona in cui l'immobile è ubicato che i caratteri intrinseci specifici del bene in esame 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.

Per quanto invece attiene la destinazione artigianale dei locali in questione si intende precisare che questi sono compresi all'interno di un contesto prettamente residenziale e con il quale si condivide sia il disimpegno d'ingresso, le cantine, le scale, il bagno e gli impianti in generale. Per questo motivo si ritiene difficoltoso ipotizzare una gestione diversa di questi ambienti da quella per il quale è stata creata, ovvero con finalità a conduzione unicamente familiare. Oltretutto non è percorribile nemmeno la possibilità di frazionare questi locali dal resto dell'immobile, considerato che allo stato attuale non dispongono dei requisiti minimi richiesti dalle vigenti normative sanitarie.

Soprattutto per queste ragioni in sede di valutazione si è ritenuto opportuno rapportare questi locali, viste le esigue altezze, alla stregua degli altri accessori diretti di cui l'immobile dispone, considerato che in un prossimo futuro, viste le vigenti normative urbanistiche, questi locali difficilmente potrebbero avere una destinazione d'uso diversa da quella di locale deposito o altra similare.

Posto quanto sopra, dalle indagini svolte, si è constatato che le quotazioni ad Ozieri sono relativamente omogenee e la maggior parte degli appartamenti in vendita, diversamente da quanto riportato dalle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, ha un prezzo nettamente inferiore dovuto probabilmente della crisi economica del momento.

Per tali ragioni, in relazione all'ubicazione, alla consistenza ed ai caratteri intrinseci, estrinseci e giuridici delle unità immobiliari oggetto dell'odierna stima, avuto inoltre riguardo alla rosa di valori rilevati dal mercato, effettuate le opportune aggiunte o detrazioni dettate dall'esperienza professionale circa l'analisi dei costi di costruzione, considerata la vetustà, l'assenza dell'ascensore, trattandosi di costruzione dislocata su più piani, allo stesso si ritiene di potere attribuire un valore unitario di 550,00 €/m².

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ozieri (SS) - Via Alagon n°17	289,37 mq	550,00 €/mq	€ 130.216,50	100,00%	€ 130.216,50
Valore di stima:					€ 130.216,50

Valore di stima: € 130.216,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale (n.1 progetto di accertamento di conformità + n.1 variazione catastale)	3000,00	€
Opere di ripristino edilizio (riduzione delle finestre in luci)	4000,00	€
Altro	216,50	€

Valore finale di stima: € 123.000,00

Il fabbricato risente del fatto che include opere edilizie non sanabili e per il quale si rende necessario procedere preventivamente al suo ripristino: riduzione di n.5 finestre in luci. Oltre al fatto che alcune porzioni di fabbricato non risultano accatastate.

Pertanto si è proceduto a determinare un giusto deprezzamento che tenga conto sia delle spese tecniche e amministrative, che quelle dei materiali e manodopera necessaria.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ozieri (SS) - Via Alagon n°11
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 749, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 30.960,00

Lo scopo della stima è come sempre rivolto alla determinazione del valore attuale che il garage potrebbe raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, compreso i suoi accessori. Si tratta di individuare il più probabile prezzo di mercato in comune commercio, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità, tra i vari possibili valori, di segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di acquirenti e venditori di un dato mercato. Il metodo di stima che sarà seguito è lo stesso utilizzato per la stima del lotto n°1) ovvero quello "sintetico comparativo" con riferimento al valore di beni simili oggetto di recente compravendita e di consistenza e prezzo noti. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza del fabbricato in parola il valore pertinente. Quest'ultimo viene dedotto attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle eventuali analogie e delle differenze esistenti tra i beni confrontati. Per quanto riguarda la specifica di tale metodologia di stima e le sintetiche fasi da impiegarsi si fa esplicito rimando a quanto già esplicito per il bene del precedente lotto n°1). Con la precisazione che per questo bene sono stati presi a confronto i prezzi di vendita di beni consimili nel mercato di riferimento e inoltre si sono svolte ricerche presso gli uffici competenti ed in particolare si è tenuto conto dei dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) zona B1 riferito al 2° semestre dell'anno 2020 che indica valori di mercato compresi tra 400,00 e 450,00 euro/mq per le unità immobiliari con destinazione Box. Altresì si è tenuto conto dello stato di manutenzione in cui oggi l'immobile si trova, delle dotazioni, del pregio dei materiali utilizzati, della vetustà e di ogni ulteriore fattore intrinseco ed estrinseco volto a stabilire il più probabile valore di mercato essendo la stima finalizzata alla vendita dell'immobile stesso. Alla luce di quanto sopra, a seguito delle puntuali valutazioni effettuate, si può ritenere pertinente il valore unitario massimo di Euro 450,00/mq rappresentato dall'osservatorio immobiliare OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Ozieri (SS) - Via Alagon n°11	68,80 mq	450,00 €/mq	€ 30.960,00	100,00%	€ 30.960,00
				Valore di stima:	€ 30.960,00

Valore di stima: € 30.960,00

Valore finale di stima: € 31.000,00

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 18/08/2021

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 5 Concessione edilizia
- ✓ N° 4 Tavola del progetto
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di mappa catastale Vax
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Elaborato peritale CTU in formato Privacy