
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fattore Lucia, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2019 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	3
Consistenza.....	3
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2019 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Fattore Lucia, con studio in Via Ugo La Malfa, 11 - 07100 - Sassari (SS), email fattorelucia3@gmail.com, PEC lucia.fattore@archiworldpec.it, Tel. 349 1419106, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via IX Maggio, 31

DESCRIZIONE

Fabbricato uso civile abitazione ad un solo piano fuori terra , con annesso cortile, composto da ingresso, disimpegno, 2 camere, cucina, bagno, locale di sgombero, 2 ripostigli

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via IX Maggio, 31

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

CONFINI

Proprietà**** Omissis ****, Proprietà**** Omissis ****, Proprietà**** Omissis ****, e Proprietà Sechi##

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	155,00 mq	247,00 mq	1,00	247,00 mq	3,00 m	PT
Cortile	122,00 mq	125,00 mq	0,15	18,75 mq	0,00 m	Terra



Totale superficie convenzionale:	265,75 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	265,75 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

indicare abusi

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 29, Part. 85-86 Categoria A6 Cl.1, Cons. 3 Piano PT
Dal 02/05/1989 al 17/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 29, Part. 85-86 Categoria A6 Cl.1, Cons. 3 Piano PT
Dal 18/04/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 29, Part. 1509, Sub. 1-2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 178 mq Rendita € 284,05 Piano PT

I titolari catastali corrispondono a quelli catastali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urb	29	1509	1		A3	2	5	178 mq	284,05 €	PT	

Dal sopralluogo, sono state riscontrate alcune difformità catastali, da ritenersi del tutto abusive (Vedi);
Da segnalare come, l'atto di pignoramento, porta, quale identificazione del bene, i valori catastali relativi al



bene prima che questo venisse sottoposto a BONIFICA DELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE(N.43166.1/2013 IN ATTI DAL 15/10/2013);

PRECISAZIONI

Esiste una difformità tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e quanto rilevato da visura catastale: Sul primo documento l'immobile è identificato al Catasto Fabbricati al fg 29; Particella 85-86, mentre la visura attuale e quella storica, vede l'immobile identificato al Catasto Fabbricati al Fg 29; Particella 1509. Tale errore è probabilmente dovuto ad una erronea lettura della visura storica dell'immobile che vede, una variazione del 15/10/2013 dei dati della particella (da 85-86 a part.1507) a seguito di Bonifica identificativo catastale.
vedi voce DATI CATASTALI

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in un buono stato di manutenzione; gli ultimi lavori di ristrutturazione sono avvenuti nel 2000 ed hanno riguardato il rifacimento della pavimentazione interna, placcaggio bagno e cucina, tubature idriche.

Si rileva presenza di lastre di amianto in parte della copertura esterna

PARTI COMUNI

Il fabbricato, per la sua conformazione tipologica, non presenta parti comuni con gli edifici adiacenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sviluppo planimetrico

L'immobile, ad uso abitazione singola, è ubicato nel Centro storico del Comune di Usini, in Via IX Maggio, 31 a pianta con sviluppo longitudinale e su un unico livello con cortile interno; L'immobile è così distribuito:

Disimpegno di circa mq.12, dal quale, ponendosi di spalle al portoncino di ingresso, si sviluppano una camera da letto di circa mq.16, con affaccio finestrato sul fronte principale e un ripostiglio di circa mq.8; Proseguendo, dal disimpegno si apre una sala a pianta trapezoidale di circa mq.15 senza aperture esterne, e da questo sulla destra un altro vano letto di circa mq.16 senza aperture esterne ma con una porta di accesso comunicante sul salone. Dal vano unico, una porta introduce ad un ambiente unico adibito a salone di circa mq.31, prospiciente, attraverso portafinestra, sul cortile interno. Da questo ambiente, sulla destra troviamo un bagno di circa mq.8, mentre sulla parete di fondo a sinistra si accede ad un vano cucina di circa mq.10, prospiciente, attraverso portafinestra, sul cortile interno.

Il cortile, a pianta poligonale, presenta una piccola area ad esse, coperta in piccola parte con tettoia in materiale plastico nell'intradosso;

N.B.: su una parte di questa copertura è stata rilevata la presenza di eternit (AMIANTO) per il quale bisognerà far valutare lo stato di deterioramento da una ditta che si occupa di bonifica amianto.



L'area del cortile sulla quale prospettano le portefinestre del salone e della cucina, sono coperte da tettoia spiovente con telaio in travi lignee e tegole nell'estradosso.

Sulla destra di tale zona, troviamo un forno addossato ad un muro in comune con un vano deposito di circa mq.12 e un vano caldaia di circa mq. 14 entrambe con copertura in lamiera ondulata e telaio in legno. Sulla sinistra del vano deposito, troviamo un vano di circa mq.13 adibito a cucinino, con parete interna in comune con la cucina e, sulla parete di fronte, finestra con affaccio sul cortile .

Descrizione elementi costruttivi

Struttura portante in cantoni

Copertura a doppia falda con manto di tegole coibentato. Pareti esterne in blocchi grandi , tramezzi in foratino.

Pavimentazione interna in quadroni 60 x 60 lucido; pavimentazione esterna parte cotto e parte klinker; Infissi interni legno più formelle in vetro molato; Infissi esterni in anodizzato e in PVC.

Impianto elettrico a norma sottotraccia 220V; impianto termico con radiatori in alluminio alimentato con caldaia a gasolio;

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile è occupato dalla proprietaria e risulta essere prima casa.

NORMATIVA URBANISTICA

La costruzione dell'immobile è stata ultimata in data anteriore al primo Settembre 1967, dunque non è soggetta a concessione ne autorizzazione Edilizia.

A seguito di verifiche presso l'U.T. del Comune di Usini, le prescrizioni, relative all'edificio in oggetto,sono normate dal Piano Particolareggiato della zona B1 non incluso nel Centro Matrice. Tale edificio è identificato con il numero 9 ed appartiene al comparto n.39.

Si allegano: Norme Tecniche Attuazione P.P. B1;Profilo regolatore comparto 39;Scheda n.9 comparto 39.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Come indicato, non esiste certificato di certificazione energetica dell'immobile (APE): il C.T.U. provvederà all'invio telematico di tale documento, attualmente in fase di redazione da parte di un tecnico abilitato, in tempi brevi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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

Come indicato nella sezione **NORMATIVA URBANISTICA**, la costruzione dell'immobile è stata ultimata in data anteriore al primo Settembre 1967, dunque non è soggetta a concessione né autorizzazione Edilizia.

A seguito di verifiche presso l'U.T. del Comune di Usini, le prescrizioni, relative all'edificio in oggetto, sono normate dal Piano Particolareggiato della zona B1 non incluso nel Centro Matrice. Tale edificio è identificato con il numero 9 ed appartiene al comparto n.39.

Dall'analisi approfondita delle Norme Tecniche Attuazione P.P. B e del profilo regolatore comparto 39; Scheda n.9, comparto in cui ricade l'immobile in oggetto, e a seguito del sopralluogo effettuato con rilievo fotografico e metrico con misuratore laser, è stata fatta la valutazione della conformità delle opere realizzate ma non conformi alla planimetria catastale.

Riguardo a questo, il C.T.U. tiene a precisare che:

- Non esiste planimetria progetto approvato, perché non richiesto ai tempi dell'edificazione (vedi sopra);
- La planimetria catastale NON ha valore probatorio;

In base a quanto sopra precisato, le valutazioni di conformità alla normativa ed eventuale sanabilità dell'immobile, sono state fatte sulla base dei calcoli planivolumetrici effettuati dal c.t.u. e col confronto di questi con quanto prescritto del Regolamento edilizio.

Conformità alla normativa - sanabilità:

Vano tecnico caldaia

Come sopra indicato, sul terreno oggetto di pignoramento ho rilevato una struttura non presente nella planimetria catastale.

Si tratta di un vano caldaia in parte adibita a deposito di circa mq.24 con struttura portante in blocchetti di cls, copertura in lamiera ondulata e intradosso telaio di copertura in legno.

Per questo fabbricato si ha dunque una cubatura abusiva pari a mc.54,44

PRECISAZIONE:

Essendo le spese di demolizione a carico dell'acquirente del lotto, ho indicato analiticamente nel computo in allegato il valore di demolizione del volume abusivo.

Sup. abusiva VANO CALDAIA: mq.24,41

Cubatura abusiva :mc.54,44

Sup. abusiva VANO SGOMBERO: mq.10,86

SUPERFICIE ABUSIVA TOTALE:35,27

Cubatura abusiva :mc.31,49

TOTALE CUBATURA ABUSIVA: mc 86

In base a quanto indicato nel Piano Particolareggiato, tutti gli abusi riscontrati non sono sanabili.

In particolare, confrontando i dati planivolumetrici comunali del comparto in cui insiste l'immobile in oggetto e quanto rilevato emerge quanto segue.

SUPERFICIE COPRIBILE DEL LOTTO: Sup.Lotto mq.223 x 0,75%(Rapporto copertura)=167,25mq

SUPERFICIE COPERTA DEL LOTTO: 162mq

SUPERFICIE ANCORA DA POTER COPRIRE (SENZA INCORRERE NELL'ABUSO): mq.5



considerando che dal sopralluogo, è stata rilevata una SUPERFICIE TOTALE COPERTA DI mq.197 rientriamo in un regime di ABUSO NON SANABILE.
PERTANTO I DUE VANI RILEVATI NEL CORTILE DEVONO ESSERE DEMOLITI.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la sua natura l'immobile deve essere venduto in un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via IX Maggio, 31
Fabbricato uso civile abitazione ad un solo piano fuori terra, con annesso cortile, composto da ingresso, disimpegno, 2 camere, cucina, bagno, locale di sgombero, 2 ripostigli
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1509, Sub. 1, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 114.038,64
Criterio di Stima Abitazione su 1 livello (Superficie Convenzionale mq. 266)
Superficie netta coperta: mq.155 circa
Superficie netta cortile interno di pertinenza mq.122
Superficie netta cortile interno escludendo la superficie coperta degli eventuali abusi: mq. 122 circa
Per determinare il più probabile valore di mercato ho ritenuto opportuno procedere alla Stima per via Sintetica, seguendo la stima per coefficienti di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona, congruamente rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengono conto di diverse condizioni e che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle e di giungere ad un effettivo e più probabile valore di mercato.
Per la stima dell'appartamento, ho preso in considerazione i valori del mercato immobiliare indicato dall'Ufficio del Territorio Direzione provinciale di Sassari -Servizi catastali :

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: USINI



Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia:Stato conservativo Valore Mercato (€/mq)

Abitazioni di tipo economico NORMALE Valore Minimo 600,00 Valore Massimo 900,00

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

Ottimo

Normale

Scadente

In considerazione del fatto che i valori dall'Ufficio del Territorio sono datati Anno 2021 - Semestre 2 e basandomi sull'andamento del mercato attuale, ho effettuato un'indagine presso alcune agenzie immobiliari più prossime alla zona. In particolare mi sono rivolta allo Studio immobiliare Fiori di Usini e a studi operanti su Web Immobiliare.it, Tecnocasa

C'è da precisare che, nella zona dove sono ubicati gli immobili, non esiste mercato del nuovo.

Tale ricerca ha evidenziato i seguenti risultati ha evidenziato :

Non ho visto classificazione energetica ma da una visione generale le condizioni dell'immobile si può ritenere seppur sia stato oggetto di ristrutturazione, necessiti di ulteriori interventi sia relativamente alla parte tecnologica che quella relativa al miglioramento della classe energetica. Stante la situazione, in relazione ad un confronto diretto con altri fabbricati recentemente oggetto di compravendita, ritengo il prezzo a mq non dovrebbe discostarsi dai 750 agli 850 euro a mq....

Case di civile abitazione nel centro storico di Usini, edificate prima del 1970 (immobili edificazioni nello stesso arco temporale di quello oggetto del pignoramento):

Tali immobili sono valutati dalle Agenzie Immobiliari ad un valore tra gli 650,00€ e i €950,00 /mq.

Come consigliatomi dalle stesse agenzie immobiliari interpellate, il valore di mercato ancor più attendibile, viene dato da una valutazione a corpo dell'immobile oggetto di stima: Volendo per completezza indicare un valore di mercato al mq. , dal quale partire , che si basi su tutte le considerazioni di cui sopra, reputo che esso sia pari a €800,00/mq.

Coefficienti di differenziazione:

Coefficiente di età , qualità e stato dell'immobile

Età dell'edificio - anteriore al 1967

Qualità dell'edificio: popolare

Stato: buono

Coefficiente di età , qualità e stato dell'immobile: 0,55



Coeff. Correttivi

Coefficiente globale unico = 0,55

Valore immobile al mq = $0,55 \times \text{€ } 800,00/\text{mq} = \text{€ } 440,00 /\text{mq}$

Valore complessivo dell'immobile abitazione unifamiliare

$\text{mq}.266 \times \text{€ } 440,00 /\text{mq} = \text{€ } 117.000,00$

Costo di demolizione vani abusivi non sanabili:

I costi di demolizione dei vani non sanabili sono di €2.962,00

Per il dettaglio dei costi si rimanda al Computo metrico allegato.

Valore complessivo dell'immobile: € 117.000,00 -

Costi di demolizione vani abusivi € 2.962,00

TOTALE VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 114.038,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Usini (SS) - Via IX Maggio, 31	265,75 mq	429,12 €/mq	€ 114.038,64	100,00%	€ 114.038,64
				Valore di stima:	€ 114.038,64

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

Sassari, li 16/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fattore Lucia



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - fotografie interno ed esterno
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure attuali e storiche
- ✓ N° 1 Altri allegati - computo metrico demolizioni vani abusivi
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria con evidenziazione vani abusivi
- ✓ Altri allegati - documentazione Ufficio Tecnico Usini



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via IX Maggio, 31
Fabbricato uso civile abitazione ad un solo piano fuori terra , con annesso cortile, composto da ingresso, disimpegno, 2 camere, cucina, bagno, locale di sgombero, 2 ripostigli
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1509, Sub. 1, Categoria A3
Destinazione urbanistica: La costruzione dell'immobile è stata ultimata in data anteriore al primo Settembre 1967, dunque non è soggetta a concessione ne autorizzazione Edilizia. A seguito di verifiche presso l'U.T. del Comune di Usini, le prescrizioni, relative all'edificio in oggetto, sono normate dal Piano Particolareggiato della zona B1 non incluso nel Centro Matrice. Tale edificio è identificato con il numero 9 ed appartiene al comparto n.39. Si allegano: Norme Tecniche Attuazione P.P. B1; Profilo regolatore comparto 39; Scheda n.9 comparto 39.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Usini (SS) - Via IX Maggio, 31		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1509, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	265,75 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in un buono stato di manutenzione; gli ultimi lavori di ristrutturazione sono avvenuti nel 2000 ed hanno riguardato il rifacimento della pavimentazione interna, placcaggio bagno e cucina, tubature idriche. Si rileva presenza di lastre di amianto in parte della copertura esterna		
Descrizione:	Fabbricato uso civile abitazione ad un solo piano fuori terra , con annesso cortile, composto da ingresso, disimpegno, 2 camere, cucina, bagno, locale di sgombero, 2 ripostigli		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

