

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pinna Giovanni Battista Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.



All'udienza del 09/08/2023, il sottoscritto Geom. Pinna Giovanni Battista Angelo, con studio in Via del Fiore, 4/A - 07100 - Sassari (SS), email geom.gbpinna@libero.it, PEC giovannibattista.pinna@geopec.it, Tel. 079 235 465, Fax 079 235 465, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sorso (SS) - Via Maroncelli nc.6, edificio U, piano T-1

Trattasi di un fabbricato costituito da un piano terra ed un piano primo avente destinazione residenziale posto nella via Maroncelli nc6 a Sorso. L'immobile è identificato in zona B2 del puc vigente. Risulta autorizzato come fabbricato residenziale bifamiliare edificato nella metà degli anni 90. L'accesso è dalla via Maroncelli precisamente dal nc.6 strada che si imbecca percorrendo la via Sennori e svoltando sulla sx. In prossimità di un intervento 167 di edilizia economica popolare, quasi frontistante all'ex ufficio comunale. Nelle vicinanze parcheggi pubblici e privati oltre ad attività commerciali ed uffici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sorso (SS) - Via Maroncelli nc.6, edificio U, piano T-1

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Risulta confinante alla proprietà esecutata sempre prospiciente sulla stessa via Marroncelli con edificio in aderenza la proprietà intestata alla seguente ditta **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	99,00 mq	1	99,00 mq	2,84 m	T-1
Balcone scoperto	8,33 mq	9,00 mq	0,40	3,60 mq	0,00 m	1
Tettoia	7,00 mq	7,00 mq	0,45	3,15 mq	2,84 m	T
Cortile	14,00 mq	15,00 mq	0,18	2,70 mq	0,00 m	T
Loggia	7,00 mq	8,60 mq	0,40	3,44 mq	2,84 m	T
Locale di deposito	5,00 mq	5,50 mq	0,20	1,10 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				112,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,99 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/05/2007 al 05/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 56, Part. 1027, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 411,87 Piano T-1



Dal 05/12/2011 al 11/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 56, Part. 1027, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 411,87 Piano T-1
------------------------------	-------------------	--

I titolari iscritti nella banca dati del catasto urbano corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	56	1027	1		A3	2	5,5	100 mq	411,87 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale si evince che al piano terra il bagno risulta ubicato vicino all'ingresso principale, in planimetria risulta tra il soggiorno e la cucina. Il piano primo in linea di massima planimetricamente risulta corretto. Non corrispondono le altezze interne indicate in planimetria, nella realtà sono superiori a mt 2,80. Tali difformità sono descritte negli aspetti urbanistico-edilizio. Prima di aggiornare la planimetria catastale è doveroso regolarizzare l'aspetto edilizio.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazione relativa alla procedure in epigrafe.

PATTI

Non ci sono patti da evidenziare.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intera costruzione è nel complesso buono, gli impianti idrici di adduzione, fatta salvo il bagno posto al piano primo che risulta avere il lavabo lesionato ,risultano funzionanti.

Con riferimento all'impianto di scarico delle acque meteoriche, si è riscontrato nel pluviale ubicato sul retro del fabbricato, verso il cortile un probabile intasamento e o spostamento dello scarico a terra; la tubatura risulta spostata diagonalmente sul terrazzo del piano primo a scaricare verso la via. Gli impianti elettrici sotto traccia e risultano funzionanti; tutti gli infissi in legno massello con vetro a spessore necessitano di manutenzione straordinaria con la sostituzione delle vetrate la cartavetratura e verniciatura. La copertura necessita di coibentazione esterna come pure le pareti più esposte. Si potrebbe optare data la disponibilità di spazi esterni (portico,cortile) per la messa in opera di fonti alternative riferite al riscaldamento e raffrescamento dell'unità immobiliare giacchè risulta sprovvista.L'unica fonte energetica è una cucina a legna ubitata nel vano cucina prospiciente il cortile interno.

Nella camera da letto matrimoniale al piano primo si evidenzia qualche infiltrazione nell'intradosso del solaio piano proveniente dalla copertura costituita da due falde inclinate una verso la via Marroncelli,l'altra verso il cortile interno.

PARTI COMUNI

Non si evidenziano parti comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rilevate servitù da evidenziare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato bifamiliare la cui epoca di costruzione risale alla fin degli anni 90 precisamente anno 1996/97. Detta costruzione ubicata in via Marroncelli a Sorso,meiglio identificato nel vigente puc come zona B. L'accesso al fabbricato è dalla stessa via pubblica precisamente dal nc.6 . La porzione di fabbricato interessata dall'esproprio e' quella ubicata nell'estrema parte sx del fabbricato per chi intraguarda dalla strada; costituita da un piano terra ed un piano primo,la destinazione d'uso prevalente è quella di civile abitazione.

La struttura portante è in blocchi cementizi dello spessore di cm.30 circa con strutture orizzontali costituiti da solai in laterocemento presumibilmente dello spessore di cm.25 circa.Le tramezzature in laterizio dello spessore di cm.10 Sul lato esterno a nord è presente un portico coperto che permette l'accesso all'unità dalla via pubblica.

Il piano terra prospiciente la via Marroncelli, è composto da un ingresso,soggiorno,servizio igienico con addiguo vano scale; a sud è presente un unico vano adibito a cucina pranzo con accesso al cortile di pertinenza.

Il piano primo risulta essere collegato al piano terra a mezzo di una scala a giorno ubicata sul vano soggiorno-ingresso ,questo è composto da due camere,un bagno, disimpegno, per ciascuna camera è presente un terrazzo a sbalzo. La copertura è del tipo inclinata con colmo centrale e gronda sulle murature perimetrali.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile acquisite da informazioni in loco,risultano essere le seguenti: Struttura portante in blocchi cementizi alveolati dello spessore di cm30 circa, tramezzature interne in mattoni di laterizio forato dello spessore di cm.8 circa appositamente intonacati. Solai in

laterocemento dello spessore medio di cm.25 circa. Tutte le volte e pareti risultano intonacate e tinteggiate a civile, gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia e funzionanti. Le finiture sono medio economiche, i pavimenti al piano terra risulta in ceramica delle dimensioni di cm60x15 disposti in seri, al piano primo risultano di dimensioni 33x33 disposti diagonalmente, i battiscopa sono anch'essi di ceramica. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica di dimensioni varie a fasce alternate. Tutte le pareti e le volte risultano tinteggiate con pittura lavabile con colori pastello. Il bagno principale al piano terra è dotato di lavabo, bidet, doccia, tutti pezzi a pavimento con rubinetteria miscelata. L'impianto di adduzione collegato a rete abbanoa, parrebbe essere realizzato con tubo di rame; quello di scarico in pvc anchesso collegato alla rete pubblica. Il bagno presente nel piano primo, ha accesso dal corridoio disimpegno ed è composto da un lavabo, wc, doccia, vaso e bidet oltre la vasca, il lavabo in porcellana risulta filato. L'impianto elettrico dell'unità immobiliare risulta funzionante ed è costituito da una centralina con scatole di derivazione collegate a contatore che risulta avere la potenza di 3,00kw circa, è presente l'impianto di antenna tv. L'immobile è dotato di infissi in legno massello la cui manutenzione è scadente dotati di vetro dello spessore di mm5 ed avvolgibile in pvc. Le porte interne risultano tamburate; il portoncino coposcala di accesso risulta essere del tipo blindato. Al cortile di pertinenza a sud si accede a mezzo di una porta finestra dal vano cucina risulta interamente recintato da muratura di blocchi cementizi avente altezza di circa mt 2,00. In quest'ultimo spazio è presente una tettoia in legno per tutta la larghezza del fabbricato avente una profondità di mt 1,50 circa. Presenti anche due ripostigli in legno ed un barbecue del tipo prefabbricato. Non è presente alcun impianto di riscaldamento e raffrescamento, presente solamente un boiler di capacità lt50 per la produzione di acqua calda.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta abitato dall' esecutata **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/2003 al 07/12/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PORQUEDDU ANDREA	05/12/2011	12148	8965
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI	05/12/2011	17807	12397
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO	07/12/2011				

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dal 07/12/2011 al 06/03/2023	**** Omissis ****	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PORCHEDDU ANDREA	05/12/2011	12149	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI DI SS		17808	3020
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UFFICIO DEL REGISTRO					
Dal 06/03/2023 al 30/10/2023	**** Omissis ****	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFF. GIUD. C. APPELLO DI CAGLIARI SEZ. DIST. SASSARI	06/03/2023	269	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMM	03/02/2023	3827	2797
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UFFICIO DEL REGISTRO DI SS	03/02/2023				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle visure attuali non compaiono atti registrati oltre quelli appuntati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

NORMATIVA URBANISTICA

Per le zone "B" il P.U.C. prevede il mantenimento e la riqualificazione dei caratteri architettonici e di pregio degli edifici, e la promozione di azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia.

Gli interventi edilizi in un tessuto incompleto devono ricucire gli isolati mantenendo l'impostazione del tessuto esistente (allineamento alle strade, tipologia edilizia, altezza delle quinte sulle strade).

Il P.U.C. promuove la riconfigurazione degli spazi urbani attraverso il "Regolamento edilizio" che disciplina gli interventi relativi alla viabilità, ai percorsi pedonali, alle aree di sosta, alle alberature, alle sistemazioni a verde, all'illuminazione pubblica, alle strutture precarie. Per le nuove aree individuate si applicano i piani particolareggiati approvati e ove non definito l'indice di edificabilità non potrà superare i 3 mc/mq.

Quando non espressamente definito nelle sottozone B1 e B2 valgono i seguenti parametri urbanistici ammissibili per la zona "B" definiti dal DA 2266/U/83:

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili dedotto assumendo, il parametro di 100 mc. ad abitante, dei quali:

- 70 mc. per la residenza;
- 20 mc. per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;

42

- 10 mc. per servizi pubblici;
- Indice fondiario massimo: 7,00 mc/mq;

Nei casi in cui le previsioni del presente strumento urbanistico generale consentano le trasformazioni per singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti di densità fondiaria quando non eccedano il 70% del volume preesistente.

Le altezze massime degli edifici e le distanze minime tra pareti prospicienti, sono stabilite come segue: L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi.

Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare, da qualsiasi corpo di fabbrica, la distanza minima di mt. 10;

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del DA 2266/U/83 o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del codice civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile.

23.2 - SOTTOZONE

All'interno delle zone "B" si classificano le seguenti sottozone:

23.2.1 Sottozona B1 - Espansione compiute sino agli anni cinquanta

23.2.2 Sottozona B2 - Espansioni da completare e/o riqualificare
Nelle Sottozona B2 - Espansioni da completare e/o riqualificare
Nelle aree caratterizzate da edificazione discontinua e da struttura viaria incompleta o insufficiente sono consentiti interventi di completamento dell'edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto di indici di fabbricabilità (non superiori mediamente a 3,0 mc/mq) e di altezze limitate (normalmente 2-3 piani fuori terra). Tali indici sono incrementati quando previsti dal Piano Particolareggiato.

Superficie Territoriale B2 mq. 581.517

23.2.2.1 Modalità di Attuazione

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del P.P. di Zona "B" .

Residenziale

- a1 Residenza Abitativa;

45

Servizi strettamente connessi alla residenza

- a2 Attività Commerciali (esercizi commerciali al dettaglio, botteghe, etc.);

- a3 Attività Artigianali compatibili con la residenza (non moleste e/o non inquinanti - cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);

- a4 Attività di Ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie);

- a5 Attività di Svago socio culturale;

- a6 Attività Direzionali (uffici e studi professionali);

- a7 Attività di Servizio (sanitario, tecnico, circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano

Il fabbricato oggetto di esproprio è individuato nello strumento urbanistico vigente precisamente nel P.P. SETTORE 3 Unità Edilizia meglio identificata al n°282 con un max di volumetria Ammessa pari a mc 768/2 = mc 384 per ciascuna unità giacchè trattasi di bifamiliare vedasi schede stralcio rilasciate dall'UT.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Lo stabile ove insiste l'immobile esecutato, risulta edificato con istanza depositata presso il Comune di Sorso al n° 15020 del 13/8/1996 pratica n°97 il cui provvedimento riguarda un fabbricato bifamiliare rilasciato in data 20 Novembre 1996 riguardante la costruzione di un palazzina bifamiliare posta in Via Marroncelli a Sorso. La concessione edificatoria è individuata con la n°102 del 20 Novembre 1996.

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.

Dall'ispezione è stato accertato che la costruzione risulta approvata con un volume calcolato in sede di progettazione in mc 549 per l'intero corpo di fabbrica in pèrogetto è costituito da due unità immobiliari. In sede di accertamento mirato ad una unità immobiliare precisamente quella sul lato esterno,sono emerse le seguenti difformità: Internamente la disposizione al piano terra non corrisponde a quella di progetto approvato. Le altezze interne rilevate, non corrispondenti al progetto; al piano terra l'altezza rilevata all'intradosso è pari a mt 2,82, al piano primo h=2,87;nel progetto approvato quest'ultima è pari a mt.2,70. Tali variazioni sviluppano maggiore volumetria. Nel cortile è stata accertata in difformità la realizzazione di una tettoia oltre ad un ripostiglio tutto con struttura lignea. Il fabbricato è individuato nel puc precisamente in zona B2 nel p.p. SETTORE 3 Unità Edilizia n°282 con un max di volumetria Ammessa pari a mc 768/2 = mc 384 per ciascuna unità; giacchè trattasi di bifamiliare. Il volume accertato fatta salva la verifica dell'unità attigua che è parte integrante dello stesso corpo di fabbrica è pari a mc 307 che risulta < a mc 384 previsti nel P.P si allegano schede.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non ci sono vincoli condominiali in pendenza.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sorso (SS) - Via Maroncelli nc.6, edificio U, piano T-1
Trattasi di un fabbricato costituito da un piano terra ed un piano primo avente destinazione residenziale posto nella via Maroncelli nc6 a Sorso.Limmobile è identificato in zona B2 del puc vigente. Risulta autorizzato come fabbricato residenziale bifamiliare edificato nella metà degli anni 90. L'accesso è dalla via Marroncelli precisamente dal nc.6 strada che si imbecca percorrendo la via Sennori e svoltando sulla sx. In prossimità di un intervento 167 di edilizia economica poipolare, quasi frontistante all'ex ufficio comunale. Nelle vicinanze parcheggi pubblici e privati oltre ad attività commerciali ed uffici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1027, Sub. 1, Categoria A3 cl.2°
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 141.237,50
Il metodo id stima utilizzato è quello sintetico-comparativo,per valori medi a mq coperto commerciale praticati nella zona; tale valore è stato verificato con altro metodo,quello della capitalizzazione del reddito per locazioni di locali simili ed eventualmente mediato. Anche il



riferimento con i valori omi è stato acquisito. Pertanto il valore medio a nuovo stabilito per edifici con caratteristiche simili viene quantificato in €1250,00 euro/mq lordo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sorso (SS) - Via Maroncelli nc.6, edificio U, piano T-1	112,99 mq	1.250,00 €/mq	€ 141.237,50	100,00%	€ 141.237,50
				Valore di stima:	€ 141.237,50

Valore di stima: € 141.237,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Variazione mercato	6,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%

Valore finale di stima: € 97.453,88

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo, per valori medi a mq coperto commerciale praticati nella zona; tale valore è stato verificato con altro metodo, quello della capitalizzazione del reddito per locazioni di locali simili ed eventualmente mediato. Anche il riferimento con i valori omi è stato acquisito. Pertanto il valore medio a nuovo stabilito per edifici con caratteristiche simili viene quantificato in €1250,00 euro/mq lordo.

Su tale valore si è ritenuto applicare un deprezzamento del 15% per stato d'uso e manutenzione, un 5% di deprezzamento per variazione di mercato ed infine un 10% per oneri di regolarizzazione opere giudicate non conformi al progetto approvato per arrivare ad una stima di €862/mq commerciale convenzionale.

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 30/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Pinna Giovanni Battista Angelo

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sorso (SS) - Via Maroncelli nc.6, edificio U, piano T-1
Trattasi di un fabbricato costituito da un piano terra ed un piano primo avente destinazione residenziale posto nella via Maroncelli nc6 a Sorso. L'immobile è identificato in zona B2 del puc vigente. Risulta autorizzato come fabbricato residenziale bifamiliare edificato nella metà degli anni 90. L'accesso è dalla via Marroncelli precisamente dal nc.6 strada che si imbocca percorrendo la via Sennori e svoltando sulla sx. In prossimità di un intervento 167 di edilizia economica popolare, quasi frontistante all'ex ufficio comunale. Nelle vicinanze parcheggi pubblici e privati oltre ad attività commerciali ed uffici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1027, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per le zone "B" il P.U.C. prevede il mantenimento e la riqualificazione dei caratteri architettonici e di pregio degli edifici, e la promozione di azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia. Gli interventi edilizi in un tessuto incompleto devono ricucire gli isolati mantenendo l'impostazione del tessuto esistente (allineamento alle strade, tipologia edilizia, altezza delle quinte sulle strade). Il P.U.C. promuove la riconfigurazione degli spazi urbani attraverso il "Regolamento edilizio" che disciplina gli interventi relativi alla viabilità, ai percorsi pedonali, alle aree di sosta, alle alberature, alle sistemazioni a verde, all'illuminazione pubblica, alle strutture precarie. Per le nuove aree individuate si applicano i piani particolareggiati approvati e ove non definito l'indice di edificabilità non potrà superare i 3 mc/mq. Quando non espressamente definito nelle sottozone B1 e B2 valgono i seguenti parametri urbanistici ammissibili per la zona "B" definiti dal DA 2266/U/83: Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili dedotto assumendo, il parametro di 100 mc. ad abitante, dei quali: - 70 mc. per la residenza; - 20 mc. per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde; 42 - 10 mc. per servizi pubblici; - Indice fondiario massimo: 7,00 mc/mq; Nei casi in cui le previsioni del presente strumento urbanistico generale consentano le trasformazioni per singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti di densità fondiaria quando non eccedano il 70% del volume preesistente. Le altezze massime degli edifici e le distanze minime tra pareti prospicienti, sono stabilite come segue: L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi. Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare, da qualsiasi corpo di fabbrica, la distanza minima di mt. 10; E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del DA 2266/U/83 o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del codice civile. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile. 23.2 - SOTTOZONE All'interno delle zone "B" si classificano le seguenti sottozone: 23.2.1 Sottozona B1 - Espansione compiute sino agli anni cinquanta 23.2.2 Sottozona B2 - Espansioni da completare e/o riqualificare Nelle Sottozona B2 - Espansioni da completare e/o riqualificare Nelle aree caratterizzate da edificazione



discontinua e da struttura viaria incompleta o insufficiente sono consentiti interventi di completamento dell'edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto di indici di fabbricabilità (non superiori mediamente a 3,0 mc/mq) e di altezze limitate (normalmente 2-3 piani fuori terra). Tali indici sono incrementati quando previsti dal Piano Particolareggiato. Superficie Territoriale B2 mq. 581.517 23.2.2.1 Modalità di Attuazione Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del P.P. di Zona "B". Residenziale - a1 Residenza Abitativa; 45 Servizi strettamente connessi alla residenza - a2 Attività Commerciali (esercizi commerciali al dettaglio, botteghe, etc.); - a3 Attività Artigianali compatibili con la residenza (non moleste e/o non inquinanti - cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti); - a4 Attività di Ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie); - a5 Attività di Svago socio culturale; - a6 Attività Direzionali (uffici e studi professionali); - a7 Attività di Servizio (sanitario, tecnico, circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano Il fabbricato oggetto di esproprio è individuato nello strumento urbanistico vigente precisamente nel P.P. SETTORE 3 Unità Edilizia meglio identificata al n°282 con un max di volumetria Ammessa pari a mc 768/2 = mc 384 per ciascuna unità giacchè trattasi di bifamiliare.

Prezzo base d'asta: € 97.453,88

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.453,88

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sorso (SS) - Via Maroncelli - nc.6, edificio U, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1027, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	112,99 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intera costruzione è nel complesso buono, gli impianti idrici di adduzione, fatta salvo il bagno posto al piano primo che risulta avere il lavabo lesionato ,risultano funzionanti. Con riferimento all'impianto di scarico delle acque meteoriche, si è riscontrato nel pluviale ubicato sul retro del fabbricato, verso il cortile un probabile intasamento e o spostamento dello scarico a terra; la tubatura risulta spostata diagonalmente sul terrazzo del piano primo a scaricare verso la via. Gli impianti elettrici sotto traccia e risultano funzionanti; tutti gli infissi in legno massello con vetro a spessore necessitano di manutenzione straordinaria con la sostituzione delle vetrate la cartavetratura e verniciatura. La copertura necessita di coibentazione esterna come pure le pareti più esposte. Si potrebbe optare data la disponibilità di spazi esterni (portico,cortile) per la messa in opera di fonti alternative riferite al riscaldamento e raffrescamento dell'unità immobiliare giacchè risulta sprovvista.L'unica fonte energetica è una cucina a legna ubitata nel vano cucina prospiciente il cortile interno. Nella camera da letto matrimoniale al piano primo si evidenzia qualche infiltrazione nell'intradosso del solaio piano proveniente dalla copertura costituita da due falde inclinate una verso la via Marroncelli,l'altra verso il cortile interno.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato costituito da un piano terra ed un piano primo avente destinazione residenziale posto nella via Maroncelli nc6 a Sorso.Limmobile è identificato in zona B2 del puc vigente. Risulta autorizzato come fabbricato residenziale bifamiliare edificato nella metà degli anni 90. L'accesso è dalla via Marroncelli precisamente dal nc.6 strada che si imbecca percorrendo la via Sennori e svoltando sulla sx. In prossimità di un intervento 167 di edilizia economica popolare, quasi frontistante all'ex ufficio comunale. Nelle vicinanze parcheggi pubblici e privati oltre ad attività commerciali ed uffici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta abitato dall' esecutata **** Omissis ****		

