
TRIBUNALE DI SASSARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cocco Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali..... | 4 |
| Stato conservativo | 5 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 5 |
| Stato di occupazione..... | 6 |
| Provenienze Ventennali | 6 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 6 |
| Normativa urbanistica..... | 7 |
| Regolarità edilizia | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 10 |
| Stima / Formazione lotti..... | 10 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 14 |
| Lotto Unico | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2018 del R.G.E..... | 16 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 116.492,80 | 16 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 17 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 30/08/2020, il sottoscritto Arch. Cocco Paola, con studio in Viale Europa, 55 - 07041 - Alghero (SS), email paolacoccoarchitetto@gmail.com, PEC paola.cocco@archiworldpec.it, Tel. 392 4191272, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/08/2020 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 Codrongianos (SS) - Via Velio Spano

DESCRIZIONE

L'immobile pignorato si trova al primo piano (secondo fuori terra) di un immobile di maggior consistenza, costituito da due abitazioni. Il fabbricato è circondato per tre lati da giardino privato, di pertinenza esclusiva dell'appartamento inferiore, distribuito su due livelli.

All'appartamento oggetto di pignoramento, si accede mediante scala esterna indipendente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Codrongianos (SS) - Via Velio Spano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'appartamento oggetto di pignoramento, confina con l'appartamento inferiore censito al catasto fabbricati al Foglio 11, Mappale 1158, sub. 1 di proprietà di **** Omissis **** per 1/6, **** Omissis **** per 1/6 e **** Omissis **** per 4/6



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 119,20 mq | 145,63 mq | 1,00 | 145,63 mq | 3,00 m | 1 |
| Balcone scoperto | 27,95 mq | 30,59 mq | 0,25 | 7,65 mq | 0,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 153,28 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 153,28 mq | | |



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 02/02/2011 al 02/02/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1158, Sub. 3 Categoria L, Cons. 164 Piano 1 |
| Dal 02/02/2012 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1158, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 315,56 Piano 1 |



I titolari catastali 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 |
| | 11 | 1158 | 4 | | A3 | 1 | 6,5 | 154 mq | 315,56 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

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

Nel soggiorno non è segnalato il camino, ma ciò non comporta una variazione della consistenza e rendita catastale.

Seppure non esiste corrispondenza urbanistico-edilizia, esiste corrispondenza catastale

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato conservativo. Mancano alcune finiture tra cui individuiamo:

- tinteggiatura esterna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni:
- Esposizione: Nord, Sud, Ovest, Est
- Altezza interna utile: altezza minima 2,40 m, altezza massima 3,65
- Str. verticali: muratura portante
- Solai: latero-cemento
- Copertura: tetto a due falde in c.a.
- Manto di copertura: tegole in cotto
- Pareti esterne ed interne: in muratura
- Pavimentazione interna: parquet
- Infissi esterni ed interni: porte in legno, finestre in legno a doppio vetro
- Impianto elettrico sottotraccia a 220 V; impianto idrico con tubazione in rame e polietilene
- Impianto di riscaldamento combinato con caldaia a gasolio e stufa pellet con distribuzione interna mediante radiatori

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da **** Omissis **** e dalla propria famiglia, tra cui due figli minorenni; l'appartamento viene usato come abitazione principale



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|-------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 29/03/2006 | **** Omissis **** | ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | CARLINI GIOVANNI | 11/04/2006 | 19955 | 5079 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Sassari | 11/04/2006 | 6873 | 4433 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 28/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Sassari il 19/12/2006
Reg. gen. 21819 - Reg. part. 4144

Quota: 1/1
Importo: € 136.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 51.000,00
Percentuale interessi: 4,80 %
Rogante: PINNA SERGIO
Data: 19/12/2006
N° repertorio: 3794
N° raccolta: 1278

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 0176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Sassari il 27/05/2011
Reg. gen. 8127 - Reg. part. 1576
Quota: 1/1
Importo: € 64.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.000,00
Percentuale interessi: 2,94 %
Rogante: LOJACONO VINCENZO
Data: 26/05/2011
N° repertorio: 142691
N° raccolta: 51161
Note: Foglio 11, Particella 1158, Subalterno 4

Trascrizioni

- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Sassari il 23/05/2018
Reg. gen. 6705 - Reg. part. 4839
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova nella zona omogenea B1, normata dagli artt. 4/6/8 del PUC del Comune di Codrongianos:

Articolo: 4 - Azzonamento del territorio
ZONE B - Completamento residenziale

Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui l'area utilizzata non sia inferiore al 10% di quella complessiva. La verifica della sussistenza del suddetto rapporto deve essere attuata per superfici non superiori ai 5.000 mq.

Articolo: 8 - Destinazioni d'uso delle aree

Le aree appartenenti alle zone A-B-C devono essere destinate prevalentemente ad abitazioni. Possono altresì accogliere fabbricati per funzioni accessorie ed integrative, come:

- negozi, pubblici esercizi e botteghe artigiane ed artistiche
- studi professionali e commerciali, uffici pubblici e privati
- magazzini (con esclusione di capannoni), depositi e simili
- laboratori non rumorosi e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro
- attrezzature per il tempo libero, la cultura, lo spettacolo



Sono tassativamente esclusi:

- stalle e scuderie
- attività nocive
- macelli
- tutte le attività che, a giudizio del Comune sono in contrasto con il carattere residenziale della zona.



Articolo: 10 - ZONE B - Completamento residenziale

Comprende le zone totalmente o parzialmente edificate sulla quale si prevedono interventi di qualificazione del tessuto edilizio e viario.

Sono consentite operazioni di trasformazione - anche radicale - delle costruzioni esistenti, ampliamenti e nuove costruzioni.

La rete stradale indicata nelle zone B risulta prevalentemente dallo stato di fatto; Per le nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni nelle strade minori di 6,00 m. di norma si deve tenere un arretramento di almeno 2 m. dal filo stradale, La volumetria preesistente è conservata.

Dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati ed essere introdotte le necessarie modifiche perchè i tracciati risultino tecnicamente rispondenti alle esigenze della circolazione con particolare riguardo alla normalizzazione delle sezioni rispetto all'asse, agli allargamenti degli incroci ove sia necessario migliorare la viabilità alle piazzette circolatorie al termine di rami stradali senza sbocco, alla rettifica delle pendenze lungo l'asse stradale e riduzione delle curve di dosso.

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

La zona è divisa in due sottozone B1 e B2

Indice di fabbricabilità

E' consentita, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la demolizione e la ricostruzione degli edifici o la nuova edificazione su aree libere, purché contenuta entro l'indice di fabbricabilità fondiaria di 3.00mc/mq per la sottozona B1 e di 2,00 per la sottozona B2 , elevabile a 5 mediante piano particolareggiato o di recupero.



Indice di copertura

La superficie coperta relativa alle nuove costruzioni non può superare il 70% dell'area totale del lotto nella sottozona B1 e nella sottozona B2 .

Altezza massima

L'altezza massima delle costruzioni non può superare i m. 9,00



Lotto minimo

L'estensione minima dei lotti per le nuove costruzioni è di mq. 70, per le sottozona B1 e B2. I fronti avranno un minimo di 4,00 m.

Aree per parcheggi

Le aree per parcheggi privati devono essere previste nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Distanze tra fabbricati

La distanza tra edifici antistanti, con pareti con o senza finestrate, non può essere inferiore a mt. 8,00.

Le costruzioni di tipo isolato debbono distare dai confini di proprietà di almeno m. 4,00.

Nelle zone inedificate 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 m. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od 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 purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo del Codice Civile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Codrongianos, richiesto con pec il 09/11/2020, è emerso che l'immobile è stato costruito in virtù della Concessione Edilizia n. 14 del 22/05/2006.

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.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i grafici di progetto dell'ultimo titolo abilitativo, ovvero la C.E. 14/06; in particolare sono presenti delle differenze di disposizione planimetrica. Sono presenti enon msegnalato nelle planimetrie inoltre:

- un soppalco utilizzato come ripostiglio
- un camino nel soggiorno

La sagoma e la superficie coperta corrispondono a quanto approvato.

L'abusivismo potrebbe essere sanato secondo quanto disposto dall'art. 9 c. 7 della LR 11/2017 e dall'art. 15 c. 7 della LR 23/1985 e nel rispetto del D.lgs n. 42/2004 e del D.P.R. n. 31/2017, ovvero con comunicazione per interventi di edilizia libera eseguiti in assenza di preventiva e necessaria comunicazione asseverata.

Ai fini dell'esito positivo della suddetta comunicazione, è necessario pagare una sanzione amministrativa di 500€. A questi costi si dovrà aggiungere la spesa del tecnico, che si aggira intorno ai 1.500€.

Successivamente si potrà presentare richiesta di agibilità, per la quale sono previsti i seguenti costi:

- dichiarazione di rispondenza impianto elettrico e idrico: 700,00 €
- variazione docfa: 50,00€ tributi catastali + 400,00€ pratica docfa
- diritti comunali: circa 100,00 €
- pratica tecnico: 1.500,00 €

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Codrongianos (SS) - Via Velio Spano
L'immobile pignorato si trova al primo piano (secondo fuori terra) di un immobile di maggior consistenza, costituito da due abitazioni. Il fabbricato è circondato per tre lati da giardino privato, di pertinenza esclusiva dell'appartamento inferiore, distribuito su due livelli. All'appartamento oggetto di pignoramento, si accede mediante scala esterna indipendente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1158, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 116.492,80
Per arrivare all'importo stabilito di 850,00 €/mq sono stati utilizzati differenti metodologie:

1. Comparazione diretta

La valutazione dei cespiti è stata effettuata per confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e ubicati nella zona di interesse, da cui è emerso che il valore medio è pari a

700,00 €/mq.

E' stato poi calcolato il coefficiente di merito che viene individuato in 1,00 viste le caratteristiche qualitative e quantitative.

Si è fatto quindi riferimento al "Codice delle Valutazioni Immobiliari. Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, il quale definisce la formula matematica:

Valore di mercato (V) = Superficie commerciale (SuC) * Quotazione al metro quadro (Q) * Coefficienti di merito (CoM)

$$V = 153,28 * 950,00 \text{ €/mq} * 1,00 = 145.616,00 \text{ € valore unitario finale €/mq} = 145.616,00 \text{ €} / 153,28 \text{ mq} = 950,00 \text{ €/mq}$$

2. Valore OMI

Si è fatto riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), che in particolare per i fabbricati conserva un buon grado di affidabilità, in quanto semestralmente monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche. L'agenzia delle Entrate propone per le abitazioni civili con uno stato conservativo normale, nel Comune di Codrongianos, un range di valori che varia in base alla zona OMI.

La zona OMI di riferimento è la B1 (Centrale/CENTRO URBANO) che, per le abitazioni di tipo economico A/3, ha un valore compreso tra 650 €/mq e 850 €/mq.

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K \text{ Essendo } K = (K1 + 3 * K2) / 4$$

K1 dipende dal taglio di superficie e nel caso in oggetto è pari a 0,30

K2 dipende dal livello di Piano, in questa situazione pari a 0,40

Nel caso in esame si avrà quindi: K1=0,30 K2=0,40 K=0,38 C=1,000 Valore normale unitario OMI = 676,00 € Coefficiente riduttivo OMI = 1,000 Valor corretto OMI = 676,00 € Valore OMI = 98.445,88 €

3. Valore medio di mercato

Sempre facendo riferimento ai valori OMI, e prendendo questa volta il valore medio pari a $(600 + 800) / 2 = 700 \text{ €/mq}$ e facendo sempre riferimento alla formula Valore di mercato

(V) = Superficie commerciale (SuC) * Quotazione al metro quadro (Q) * Coefficienti di merito (CoM)

Abbiamo che il valore medio di mercato è pari a $V = 153,28 \text{ mq} * 700,00 \text{ €/mq} * 1,00 = 107.296,00 \text{ €}$

Facendo quindi una media tra i tre valori ottenuti abbiamo che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a 117.119,29 €, ovvero 764,10 €/mq che viene arrotondato a 760€/mq.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Codrongianos (SS) - | 153,28 mq | 760,00 €/mq | € 116.492,80 | 100,00% | € 116.492,80 |

| | | | | | | |
|-----------------|--|--|--|--|------------------|--------------|
| Via Velio Spano | | | | | | |
| | | | | | Valore di stima: | € 116.492,80 |



Valore di stima: € 116.492,80

Valore finale di stima: € 116.492,80

Per arrivare all'importo stabilito di 850,00 €/mq sono stati utilizzati differenti metodologie:

1. Comparazione diretta

La valutazione dei cespiti è stata effettuata per confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e ubicati nella zona di interesse, da cui è emerso che il valore medio è pari a 700,00 €/mq.

E' stato poi calcolato il coefficiente di merito che viene individuato in 1,00 viste le caratteristiche qualitative e quantitative.

Si è fatto quindi riferimento al "Codice delle Valutazioni Immobiliari. Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, il quale definisce la formula matematica:

Valore di mercato (V) = Superficie commerciale (SuC) * Quotazione al metro quadro (Q) * Coefficienti di merito (CoM)

$V = 153,28 * 950,00 \text{ €/mq} * 1,00 = 145.616,00 \text{ €}$ valore unitario finale €/mq = $145.616,00 \text{ €} / 153,28 \text{ mq} = 950,00 \text{ €/mq}$

2. Valore OMI

Si è fatto riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), che in particolare per i fabbricati conserva un buon grado di affidabilità, in quanto semestralmente monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche. L'agenzia delle Entrate propone per le abitazioni civili con uno stato conservativo normale, nel Comune di Codrongianos, un range di valori che varia in base alla zona OMI.

La zona OMI di riferimento è la B1 (Centrale/CENTRO URBANO) che, per le abitazioni di tipo economico A/3, ha un valore compreso tra 650 €/mq e 850 €/mq.

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie e nel caso in oggetto è pari a 0,30

K2 dipende dal livello di Piano, in questa situazione pari a 0,40

Nel caso in esame si avrà quindi: $K1=0,30$ $K2=0,40$ $K=0,38$ $C=1,000$ Valore normale unitario OMI = 676,00 €

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000 Valor corretto OMI = 676,00 € Valore OMI = 98.445,88 €

3. Valore medio di mercato

Sempre facendo riferimento ai valori OMI, e prendendo questa volta il valore medio pari a $(600 + 800) / 2 = 700$ €/mq e facendo sempre riferimento alla formula Valore di mercato

(V) = Superficie commerciale (SuC) * Quotazione al metro quadro (Q) * Coefficienti di merito (CoM)

Abbiamo che il valore medio di mercato è pari a $V = 153,28 \text{ mq} * 700,00 \text{ €/mq} * 1,00 = 107.296,00 \text{ €}$

Facendo quindi una media tra i tre valori ottenuti abbiamo che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a 117.119,29 €, ovvero 764,10 €/mq che viene arrotondato a 760€/mq.

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.

Alghero, li 18/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cocco Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 21 Foto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Codrongianos (SS) - Via Velio Spano
L'immobile pignorato si trova al primo piano (secondo fuori terra) di un immobile di maggior consistenza, costituito da due abitazioni. Il fabbricato è circondato per tre lati da giardino privato, di pertinenza esclusiva dell'appartamento inferiore, distribuito su due livelli. All'appartamento oggetto di pignoramento, si accede mediante scala esterna indipendente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1158, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova nella zona omogenea B1, normata dagli artt. 4/6/8 del PUC del Comune di Codrongianos: Articolo: 4 - Azzonamento del territorio ZONE B - Completamento residenziale Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui l'area utilizzata non sia inferiore al 10% di quella complessiva. La verifica della sussistenza del suddetto rapporto deve essere attuata per superfici non superiori ai 5.000 mq. Articolo: 8 - Destinazioni d'uso delle aree Le aree appartenenti alle zone A-B-C devono essere destinate prevalentemente ad abitazioni. Possono altresì accogliere fabbricati per funzioni accessorie ed integrative, come: - negozi, pubblici esercizi e botteghe artigiane ed artistiche - studi professionali e commerciali, uffici pubblici e privati - magazzini (con esclusione di capannoni), depositi e simili - laboratori non rumorosi e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro - attrezzature per il tempo libero, la cultura, lo spettacolo Sono tassativamente esclusi: - stalle e scuderie - attività nocive - macelli - tutte le attività che, a giudizio del Comune sono in contrasto con il carattere residenziale della zona. Articolo: 10 - ZONE B - Completamento residenziale Comprende le zone totalmente o parzialmente edificate sulla quale si prevedono interventi di qualificazione del tessuto edilizio e viario. Sono consentite operazioni di trasformazione - anche radicale - delle costruzioni esistenti, ampliamenti e nuove costruzioni. La rete stradale indicata nelle zone B risulta prevalentemente dallo stato di fatto; Per le nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni nelle strade minori di 6,00 m. di norma si deve tenere un arretramento di almeno 2 m. dal filo stradale, La volumetria preesistente è conservata. Dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati ed essere introdotte le necessarie modifiche perchè i tracciati risultino tecnicamente rispondenti alle esigenze della circolazione con particolare riguardo alla normalizzazione delle sezioni rispetto all'asse, agli allargamenti degli incroci ove sia necessario migliorare la viabilità alle piazzette circolatorie al termine di rami stradali senza sbocco, alla rettifica delle pendenze lungo l'asse stradale e riduzione delle curve di dosso. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. La zona è divisa in due sottozone B1 e B2 Indice di fabbricabilità E' consentita, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la demolizione e la ricostruzione degli edifici o la nuova edificazione su aree libere, purché contenuta entro l'indice di fabbricabilità fondiaria di 3.00mc/mq per la sottozona B1 e di 2,00 per la sottozona B2 , elevabile a 5 mediante piano particolareggiato o di recupero. Indice di copertura La superficie coperta relativa alle nuove costruzioni non può superare il 70% dell'area totale del lotto nella sottozona B1 e nella sottozona B2 . Altezza massima L'altezza massima delle costruzioni non può superare i m. 9,00 Lotto minimo L'estensione minima dei lotti per le nuove costruzioni è di mq. 70, per le sottozona B1 e B2. I fronti avranno un minimo di 4,00 m. Aree per parcheggi Le aree per parcheggi privati devono essere previste nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione. Distanze tra fabbricati La distanza tra edifici antistanti, con pareti con o senza finestrate, non può essere inferiore a mt. 8,00. Le costruzioni di tipo isolato debbono distare dai confini di proprietà di almeno m. 4,00. Nelle zone inedificate 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 m. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la

inutilizzazione dell'area od 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 purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo del Codice Civile.

Prezzo base d'asta: € 116.492,80



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.492,80

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Codrongianos (SS) - Via Velio Spano | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1158, Sub. 4, Categoria A3 | Superficie | 153,28 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile è in buono stato conservativo. Mancano alcune finiture tra cui individuiamo: - tinteggiatura esterna | | |
| Descrizione: | L'immobile pignorato si trova al primo piano (secondo fuori terra) di un immobile di maggior consistenza, costituito da due abitazioni. Il fabbricato è circondato per tre lati da giardino privato, di pertinenza esclusiva dell'appartamento inferiore, distribuito su due livelli. All'appartamento oggetto di pignoramento, si accede mediante scala esterna indipendente. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile è occupato da **** Omissis **** e dalla propria famiglia, tra cui due figli minorenni; l'appartamento viene usato come abitazione principale | | |

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Sassari il 19/12/2006
Reg. gen. 21819 - Reg. part. 4144
Quota: 1/1
Importo: € 136.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 51.000,00
Percentuale interessi: 4,80 %
Rogante: PINNA SERGIO
Data: 19/12/2006
N° repertorio: 3794
N° raccolta: 1278

Trascrizioni

- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Sassari il 23/05/2018
Reg. gen. 6705 - Reg. part. 4839
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura