

# TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Roberti Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	7
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti .....	13



All'udienza del 08/03/2021, il sottoscritto Geom. Roberti Antonio, con studio in S.S. 291var della Nurra Km 2.2, Snc - 07100 - Sassari (SS), email geometra.roberti.antonio@geopec.it, PEC antonio.roberti@geopec.it, Tel. 348 46 14 450, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2021 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 Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A, piano Terra e Primo (Coord. Geografiche: 40,718948; 8,498412)

## DESCRIZIONE

Il bene oggetto di esecuzione è un fabbricato situato nell'agro di Sassari con accesso dalla strada privata collegata alla strada vicinale Trunconi - Tronco A.



Inoltre la buona posizione semi centrale rispetto al territorio del comune di Sassari permette di comodamente raggiungere anche la riviera di Platamona, ubicata a circa 15 km (circa 17 minuti in auto) raggiungibile percorrendo un tratto della Strada Provinciale n° 60, dalla zona di mare più lontana, Stintino, che dista circa 45 km (circa 40 minuti in auto), raggiungibile percorrendo un tratto della Strada Provinciale n° 34. Mentre a circa km 30 km (circa 27 minuti in auto) è raggiungibile l'aeroporto di Alghero percorrendo un tratto della Strada Statale 291 e a circa km 16 (circa 20 minuti in auto) percorrendo un tratto la Strada Provinciale Ex S.S. 131 è raggiungibile il porto navale di Porto Torres, che permette il collegamento con il porto di Genova.





L'aspetto negativo della posizione e che purtroppo si deve prendere l'auto per ogni spostamento in quanto nelle vicinanze non è presente la fermata dell'autobus per garantire un collegamento alternativo.

Si precisa che la vendita del bene non è soggetta IVA e non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A, piano Terra e Primo

## 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) in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il fabbricato oggetto di esecuzione confina per tutti e quattro i lati con il terreno di proprietà del medesimo esecutato il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Detto terreno è meglio identificato al N.C.T. al foglio 123 mappale 356. Si precisa che il confine come identificato nella mappa catastale tra la casa il terreno non è materializzato in loco.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione dell'abitazione al piano terra	86,83 mq	119,50 mq	1,00	119,50 mq	2,80 m	Terra
Porzione dell'abitazione al piano primo	92,74 mq	113,15 mq	1,00	113,15 mq	2,80 m	Primo

Portico coperto	60,76 mq	74,00 mq	0,95	70,95 mq	3,00 m	Terra
Giardino	44,50 mq	44,50 mq	0,18	8,01 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>310,96 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>310,96 mq</b>		

Al fine del calcolo della superficie convenzionale il sottoscritto precisa che la superficie del giardino è stata desunta per differenza tra la sommatoria della superficie dell'abitazione del piano terra, di mq 119,50, più la superficie del portico, di mq 74,00, meno, la superficie dichiarata in visura catastale di mq 238,00, quindi il giardino ha una superficie di mq 44,50. Tale operazione è obbligata perché sul posto il confine con terreno limitrofo, identificato al N.C.T. al foglio 123 mappale 356, che dovrebbe permettere di delimitare l'aria occupata dal giardino rispetto al portico coperto, non è materializzato.

Il sottoscritto dichiara che i beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1985 al 11/04/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 38, Sub. 0, Porz. 0, Zc. 0 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 019087 Reddito dominicale € 39,43 Reddito agrario € 39,43
Dal 11/04/1994 al 26/06/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 70, Sub. 0, Porz. 0, Zc. 0 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 004406 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 9,10
Dal 26/06/2000 al 25/02/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 70, Sub. 0, Porz. 0, Zc. 0 Qualità Uliveto Cl.0 Superficie (ha are ca) 004406 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 9,10
Dal 25/02/2002 al 29/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 0, Fg. 128, Part. 84, Sub. 0, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 9 Superficie catastale 238 mq Rendita € 1.301,47 Piano T-1
Dal 25/02/2002 al 29/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 84, Sub. 0, Porz. 0, Zc. 0 Qualità Ente Urbano Cl.0 Superficie (ha are ca) 000120 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 29/07/2004 al 20/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 0, Fg. 123, Part. 84, Sub. 0, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 9 Superficie catastale 238 mq Rendita € 1.301,47 Piano T-1
Dal 29/07/2004 al 20/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 84, Sub. 0, Porz. 0, Zc. 0 Qualità Ente Urbano Cl.0 Superficie (ha are ca) 000120 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00

Il sottoscritto da una verifica formale eseguita sui documenti rilasciati in data del 15/12/2021 da parte dell'agenzia delle Entrate di Sassari ha rilevato che 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
	128	84		2	A2	1	9	238 mq	1301,47 €	T-1	

### **Corrispondenza catastale**

Il sottoscritto dichiara che non sussiste la corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale deposita presso l'agenzia delle entrate.

**Conformità Catasto Urbano:** Da una verifica dei documenti ottenuti in data del 15/12/2021 dall'Agenzia delle Entrate di Sassari - Sezione catasto urbano, posti a confronto con quanto accertato nel sopralluogo del 23/09/2021 presso l'oggetto di esecuzione, lo scrivente ha rilevato delle difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata così meglio descritte e rappresentate nell'allegato 3F:

#### - al piano terra:

- A) Il vano indicato come soggiorno pranzo allo stato attuale è usato come cucina;
- B) Il vano indicato come cucina allo stato attuale è usato come ingresso principale all'abitazione;
- C) Non è rappresentato il divisorio tra la cucina e la zona pranzo;
- D) Non è rappresentato il divisorio tra la cucina e la lavanderia;
- E) Nella sala pranzo non esistono i divisori che rappresentano il ripostiglio;
- F) La finestra della lavanderia è rappresentata di dimensioni maggiori;
- G) Non è rappresentato il vano porta di collegamento tra la sala pranzo e il disimpegno di collegamento alle scale;
- H) Non è rappresentato il divisorio del ripostiglio con accesso al disimpegno di collegamento alle scale;
- I) Non è rappresentato il divisorio del ripostiglio ricavato nel sotto scala;
- L) Non è rappresentato il locale tecnico ricavato nel sotto scala e la porta di accesso ad esso dall'esterno;
- M) Non è rappresentato correttamente la posizione della rientranza ricavata tra il disallineamento del muro tra le scale e l'ingresso ex cucina;
- O) L'altezza interna indicata di 2.70 m è in realtà di m 2.80;

#### - al piano primo:

- A) Non è stata rappresentata la finestra posta a destra di arrivo delle scale;
- B) Non è stata rappresentata la porta di collegamento dalle scale al corridoio;
- C) La camera da letto allo stato attuale è un bagno di pertinenza della camera da letto confinante;
- D) La porta di collegamento al corridoio dal bagno ex letto allo stato attuale è murata;
- E) Non è rappresentata la porta di collegamento dal bagno ex letto alla camera da letto confinante;
- O) L'altezza interna indicata di 2.70 m è in realtà di m 2.80;

Pertanto è necessario procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale con la presentazione del modello DocFa dichiarando come causale "diversa distribuzione interna". La spesa necessaria per procedere con la regolarizzazione catastale ha un costo di circa € 800,00, compreso di onorario professionale, oneri di legge, bolli e diritti statali richiesti dall'Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto precisa che prima di procedere alla regolarizzazione catastale è buona norma verificare la regolarità urbanistica.

## PRECISAZIONI

Il sottoscritto precisa che il terreno non oggetto di esecuzione, identificato al N.C.T. al foglio 123 mappale 356, confinante con il fabbricato è stato ad esso legato dal precedente proprietario con atto di vincolo di edificazione pari alla volumetria realizzata. Vincolo trascritto in conservatoria reg. gen. 7818, reg. part. 5528 in data del 17/06/2002 e obbligatorio al fine del rilascio della concessione a sanatoria.

## PATTI

Nessun patto da segnare

## STATO CONSERVATIVO

Il sottoscritto si è recato per la prima volta presso l'immobile oggetto di esecuzione in data del 09/06/2021 accompagnato dal messo dell'I.V.G, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Purtroppo in quella data non è stato possibile procedere alle operazioni peritali in quanto la procedura veniva sospesa ai sensi dell'Art. 54ter, viste le normative vigenti inerenti al covid essendo prima casa per l'esecutato.

A seguito dello sblocco normativo in data del 23/09/2021 il sottoscritto ha potuto procedere alle operazioni di rilievo accompagnato dal messo dell'I.V.G, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e alla presenza dell'esecutato il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dal rilievo il sottoscritto ha appreso le seguenti informazioni: il fabbricato ha accesso da una strada privata interna di collegamento alla Strada vicinale Trunconi - Tronco A attraverso un cancelletto pedonale. Non è presente un accesso carrabile e sulla strada privata non è possibile lasciare l'auto. Il Punto più vicino per l'asciugare l'auto è lungo la strada vicinale costringendo quindi la persona a percorrere circa 75 m per arrivare al cancello pedonale sopra indicato.

Come meglio descritto nella foto qui di seguito:



L'immobile ad uso civile abitazione è suddiviso in altezza tra piano terra e piano primo collegati tra loro da una scala interna. Ha una superficie lorda complessiva di mq 232,65, così distribuita: piano terra della superficie lorda di mq 119,50 e piano primo della superficie lorda di mq 113,15. Esternamente il piano terra è circondato da un porticato coperto pavimentato della superficie lorda di mq 74,00. Sia il piano terra che il piano primo hanno un'altezza interna di m 2.80.

Si accede all'abitazione attraversando il terreno di proprietà dello stesso esecutato (*ma non oggetto di esecuzione*) e dal porticato coperto di pertinenza. Essa è suddivisa internamente al piano terra in n° 9 ambienti, mentre il piano primo è suddiviso in 6 ambienti. In entrambi in piani i vani hanno

differente destinazione d'uso e superficie. Nello specifico gli ambienti del piano terra sono così meglio descritti: ingresso con accesso dal portico esterno della superficie utile di mq 4,70, proseguendo dall'ingresso si accede alla sala pranzo della superficie utile di mq 19,86, alla cucina della superficie utile di mq 15,52. Dalla cucina si accede alla lavanderia della superficie utile di mq 5,18 e al soggiorno della superficie utile di mq 32,98. Dal soggiorno si passa ad un disimpegno cieco della superficie utile di mq 3,02, questo di collegamento al bagno e al vano scala interno, il bagno ha superficie utile di mq 3,41 mentre il primo ripostiglio cieco ha superficie utile di mq 1,21. Un secondo ripostiglio cieco è stato ricavato nel sotto scala ed ha una superficie utile di mq 0,95. Inoltre con accesso esterno è presente un locale tecnico della superficie utile di mq 1,60, questo ricavato nella parte rimanente del sottoscala, nel quale è presente la caldaia necessaria per garantire il servizio di riscaldamento e acqua calda sanitaria. Proseguendo dalle scale interne si accede ad un corridoio cieco della superficie utile di mq 6,72, il quale permette il collegamento ad un bagno padronale della superficie utile di mq 7,15, ad una prima camera da letto matrimoniale della superficie utile di mq 24,42, alla quale è annesso un secondo bagno ad uso esclusivo della superficie utile di mq 11,23, una seconda camera da letto matrimoniale della superficie utile di mq 19,38 ed una terza camera da letto matrimoniale della superficie utile di mq 14,62,

Il sottoscritto dalla verifica ha rilevato che l'immobile nel suo complesso versa in un discreto stato conservativo (vedi allegato 1 – documentazione fotografica). Da un'attenta verifica sull'immobile è stata possibile rilevare che internamente non sono presenti ammaloramenti della pittura o dell'intonaco o altri segni di decadimento, mentre esternamente si è rilevato sulla facciata principale dei segni di lesione della pittura e dell'intonaco e un ammaloramento di una porzione della veletta di copertura nel prospetto opposto.

## PARTI COMUNI

Si precisa che nel terreno circostante al fabbricato (non oggetto di esecuzione) sono collocati il serbatoio interrato di GPL, questo posto a servizio dell'impianto di riscaldamento e della cucina dell'abitazione, il pozzo necessario per garantire l'approvvigionamento idrico e la fossa biologica per lo smaltimento dei reflui. Questa condizione ha generato quindi una parte comune tra l'oggetto di esecuzione, che ha una propria identificazione catastale, e il terreno medesimo che ha anch'esso un altro numero catastale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla scorta di quanto riportato e precisato nelle parti comuni si dovrà procedere contestualmente alla vendita a costituire con atto notarile una servitù di passaggio sul terreno non oggetto di esecuzione circostante al fabbricato. Questo al fine di garantire la manutenzione degli impianti di esclusivo uso dell'abitazione oggetto di esecuzione. Nello stesso atto si dovrà inoltre anche aggiungere la servitù di passaggio dal cancelletto pedonale alla casa (vedi allegato 5C).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il sottoscritto nel sopralluogo effettuato presso l'immobile in data del 23/09/2021 ha appreso che il fabbricato oggetto di esecuzione è stato realizzato con struttura portante in muratura in blocchi in c.l.s. La facciata principale con veduta verso la strada privata è orientata a Ovest, mentre quella sul retro con affaccio sul terreno è orientata a Est, i due lati rimanenti che affacciano sul terreno sono orientati a Nord e a Sud. La sua superficie si sviluppa in altezza ed è composta da un piano terra e da un piano primo, è presente un solaio in latero cemento interpiano ed un ultimo di chiusura a confine con il sotto tetto non accessibile che da copertura composto da un solaio inclinato in c.l.s. costituito da due falde e protetto da un manto di tegole.

Internamente l'abitazione è suddivisa da tramezzi in laterizio, le pareti risultano intonacate a civile liscio e tinteggiate di colore bianco. Il pavimento in tutti gli ambienti del piano terra e al piano primo è rivestito da mattoni in gres, così come le pareti della cucina, della lavanderia e dei bagni. I bagni sono



completi di sanitari e rubinetteria, quali: lavandino, w.c. con cassetta interna, bidè, vasca e doccia e dotati di impianto di acqua calda sanitaria fornita dalla caldaia a gas e usata anche per alimentare l'impianto di riscaldamento, quest'ultimo composto da impianto sotto traccia e radiatori in alluminio presenti negli ambienti di maggior uso.

Tutti i vani sono dotati di porte in legno a chiusura di tipo a battente, ben illuminati da finestre e porte finestre con affacciano sul portico di pertinenza realizzate in legno con annesso doppio vetro e chiusura esterna in persiane in legno.

L'immobile è dotato di impianti sotto traccia di tipo: elettrico, Tv, dati, idrico e fognario e del gas. L'impianto fognario è collegato ad un impianto a dispersione nel sotto suolo composto da una fossa a trattamento dei fanghi. È servito per la fornitura elettrica da collegamento alla rete dell'ENEL, per l'adduzione idrica da un collegamento ad un pozzo e per l'adduzione del gas da un serbatoio interrato di GPL. Fossa settica, pozzo e serbatoio del GPL soni installati nel terreno non oggetto di esecuzione.

Esternamente le facciate sono state rifinite con intonaco tipo civile e tinteggiate di colore rosa. I pavimenti dei porticati esterni sono in mattoni in cotto così come le soglie dei gradini discendenti a collegamento al terreno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il sottoscritto in fase di sopralluogo ha rilevato che il bene è occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1983 al 29/07/2004	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. S. Maniga	21/03/1983	-----	-----
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia delle Entrate di Sassari	01/04/1983	3382	2801		
Dal 29/07/2004 al 20/12/2021	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. P. Manlio	29/07/2004	-----	-----
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia delle Entrate di Sassari	06/08/2004	14581	10891		

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 15/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ISCRIZIONI:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Sassari il 29/06/2009  
Reg. gen. 10718 - Reg. part. 1581

Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 0,00  
Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 5,60 %  
Rogante: Dott. M. Pitzorno  
Data: 25/06/2009  
N° repertorio: 53683  
N° raccolta: 28064

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Sassari il 12/06/2013  
Reg. gen. 8086 - Reg. part. 192

Quota: 1/1  
Importo: € 241.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 161.639,32  
Spese: € 1.500,00  
Interessi: € 78.360,32  
Percentuale interessi: 12,00 %  
Rogante: Tribunale  
Data: 24/03/1992

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Cagliari il 12/06/2013  
Reg. gen. 8078 - Reg. part. 791

Quota: 1/1  
Importo: € 259.422,32  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 257.922,32  
Spese: € 1.500,00  
Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 12,00 %  
Rogante: Tribunale  
Data: 24/03/1992

### TRASCRIZIONI

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Sassari il 04/04/2016  
Reg. gen. 4109 - Reg. part. 3142  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Sassari il 17/09/2020

Reg. gen. 11023 - Reg. part. 8436

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**NORMATIVA URBANISTICA**

Il bene oggetto di esecuzione secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale approvato ricade in una sotto zona E3.a. Le norme di attuazione allegate al piano urbanistico all'art. 43 descrivono la sotto zona come *"ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time)"*, meglio precisato poi l'art. 46.

Il sottoscritto precisa che l'assenza di un terreno di pertinenza non permette di poter usufruire di eventuali benefici urbanistici derivanti dalla zona agricola.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

Dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto all'ufficio tecnico del comune di Sassari in data del 27/10/2021, richiesta protocollata con il n° 0156253 del in data 13/08/2021 e a seguito di risposta di disponibilità della documentazione ricevuta in data del 19/10/2021, ha provveduto ad esaminare e prendere copia dei documenti presenti in archivio, così meglio descritti:

Il bene oggetto di esecuzione è stato costruito senza concessione edilizia e poi regolarizzato con rilascio della concessione in sanatoria n° 7014/47 in data del 17/04/2003 a nome della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Successivamente a tale concessione non sono presenti altri titoli edilizi.

Il sottoscritto quindi a seguito di quanto ricavato dall'accesso agli atti ha accertato che l'ultimo atto edilizio che attestata una situazione assentita è la concessione a sanatoria sopra citata.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile (A.P.E.) in quanto è stato redatto dal sottoscritto su incarico contestuale.
- 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.

Il sottoscritto nel sopralluogo effettuato presso l'oggetto di esecuzione in data del 23/09/2021, alla presenza dell'esecutato, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e l'addetto dell'I.V.G. il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rilevato per mezzo di strumentazione laser lo stato attuale, sia internamente che esternamente.

Al fine della verifica sulla conformità edilizia lo scrivete ha quindi poi proceduto a riportare quanto rilevato su carta e a confrontarlo con quanto rappresentato graficamente nella tavola allegata all'ultimo titolo edilizio assentito, la concessione in sanatoria n° 7014/47 rilasciata in data del 17/04/2003 a nome della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

*Dal confronto con lo stato rilevato e quanto dichiarato nella tavola grafica sono emerse delle difformità edilizie, così meglio descritte:*

*- al piano terra:*

- A) Il vano indicato come soggiorno pranzo allo stato attuale è usato come cucina;
- B) Il vano indicato come cucina allo stato attuale è usato come ingresso principale all'abitazione;
- C) Non è rappresentato il divisorio tra la cucina e la zona pranzo;
- D) Non è rappresentato il divisorio tra la cucina e la lavanderia;
- E) Nella sala pranzo non esistono i divisori che rappresentano il ripostiglio;
- F) La finestra della lavanderia è rappresentata di dimensioni maggiori;
- G) Non è rappresentato il vano porta di collegamento tra la sala pranzo e il disimpegno di collegamento alle scale;
- H) Non è rappresentato il divisorio del ripostiglio con accesso al disimpegno di collegamento alle scale;
- I) Non è rappresentato il divisorio del ripostiglio ricavato nel sotto scala;
- L) Non è rappresentato il locale tecnico ricavato nel sotto scala e la porta di accesso ad esso dall'esterno;
- M) Non è rappresentato correttamente la posizione della rientranza ricavata tra il disallineamento del muro tra le scale e l'ingresso ex cucina;
- O) L'altezza interna indicata di 2.70 m è in realtà di m 2.80;

*- al piano primo:*

- A) Non è stata rappresentata la porta di collegamento dalle scale al corridoio;
- B) La camera da letto allo stato attuale è un bagno di pertinenza della camera da letto confinante;
- C) La porta di collegamento al corridoio dal bagno ex letto allo stato attuale è murata;
- D) Non è rappresentata la porta di collegamento dal bagno ex letto alla camera da letto confinante;
- E) L'altezza interna indicata di 2.70 m è in realtà di m 2.80;

Secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica vigente tutte le modifiche accertate sono regolarizzabili. Al fine di procedere con la regolarizzazione edilizia e paesaggistica di quanto accertato è necessario presentare presso lo sportello telematico regionale una pratica in conferenza dei servizi la richiesta di rilascio di permesso di costruire in sanatoria e in nulla osta di compatibilità paesaggistica. La regolarizzazione avrà una spesa di € 5.000,00 compreso di onorario professionale, oneri di legge, bolli, diritti e sanzioni.

In merito alla differente altezza rilevata nei due piani, cioè m 2.70 dichiarata nel progetto allegato alla Concessione a Sanatoria a quella rilevata di m 2.80, il sottoscritto ha verificato che rispetto al volume asserito non ci sono aumenti in quanto la superficie rilevata è invece inferiore a quella dichiarata. Questo dovrà essere poi riportato come presa d'atto nella pratica sopra citata di sanatoria.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Allo stato attuale non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Risulteranno a seguito della costituzione delle servitù di passaggio e dei servizi.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A, piano Terra e Primo.

Il bene oggetto di esecuzione è un fabbricato situato nell'agro di Sassari con accesso dalla strada privata collegata alla strada vicinale Trunconi - Tronco A. La Starda vicinale a sua volta ha accesso dalla Strada Provinciale n° 15, la quale permette di raggiungere il centro della città che dista circa 4 km (circa 10 minuti), mentre gli interessi principali come il supermercato, l'ospedale, la stazione di rifornimento, i carabinieri ecc., distano circa 3 km e circa 8 minuti. Inoltre la buona posizione semi centrale rispetto al territorio del comune di Sassari permette di comodamente raggiungere anche la riviera di Platamona, ubicata a circa 15 km (circa 17 minuti in auto) raggiungibile percorrendo un tratto della Strada Provinciale n° 60, dalla zona di mare più lontana, Stintino, che dista circa 45 km (circa 40 minuti in auto), raggiungibile percorrendo un tratto della Strada Provinciale n° 34. Mentre a circa km 30 km (circa 27 minuti in auto) è raggiungibile l'aeroporto di Alghero percorrendo un tratto della Strada Statale 291 e a circa km 16 (circa 20 minuti in auto) percorrendo un tratto la Strada Provinciale Ex S.S. 131 è raggiungibile il porto navale di Porto Torres, che permette il collegamento con il porto di Genova.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 84, Zc. 2, Categoria A2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 373.152,00

### **ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Il territorio del Comune di Sassari nel quale è ubicato l'oggetto di esecuzione ha una conformità montuosa che va definirsi pianeggiante verso il mare. Analizzando le tipologie immobiliari presenti nel territorio locale iniziando dal centro città per poi verificare la periferia urbana limitrofa, troviamo realizzate palazzine indipendenti su più livelli, queste prettamente collocate nel centro storico, quindi con un'epoca di costruzione databile tra gli anni 30 e 60 ristrutturate nel tempo, edifici a torre suddivisi in più appartamenti di medie metrature, queste più presenti verso la periferia un'epoca di costruzione collocabile tra gli anni 70 e 90, rispetto al centro. Nelle zone rurali sono presenti ville residenziali con annesso terreno di pertinenza di varie metrature, principalmente di massimo due livelli realizzate con un'epoca di costruzione collocabile tra gli anni 80 e 90. Per finire ad analizzare il territorio costiero nel quale troviamo principalmente ville indipendenti con annesso terreno di pertinenza a un piano massimo due e ville uni e pluri-famigliari collocate all'interno dei villaggi e complessi turistici, anch'esse realizzate in un'epoca di costruzione collocabile tra gli anni 80, 90 e primi del 2000.

Nel nostro caso la tipologia da analizzare nel mercato è quella della "ville indipendenti con annesso terreno di pertinenza a un piano massimo due". Nella suddivisione delle zone di mercato quella nella quale è collocato il bene oggetto di esecuzione è denominata "Porcellana, San Pietro, Monserrato a Sassari" nella quale nell'ultimo semestre del 2021 il prezzo medio per un appartamento si è fermato ad un valore di € 1.240 al metro quadro, con una diminuzione del 5,20% rispetto a Novembre 2020 (1.308 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Porcellana, San Pietro, Monserrato ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2020, con un valore di € 1.353 al metro quadro.

### **SCelta DEL CRITERIO DI STIMA**

Preso atto di quanto descritto dall'analisi del mercato e del reperimento nella zona di comparabili attendibili al fine di definire il più probabile valore di mercato si è scelto di utilizzare il sistema di confronto tra lo stesso e altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite a confronto con annunci immobiliari ed ubicati nella zona di interesse.

## ANALISI DELLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DELL'OGGETTO DI COMPARAZIONE

A seguito di sopralluogo presso l'oggetto di comparazione e di esecuzione il sottoscritto ha appreso con dettaglio le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare queste si possono così riepilogare:

### caratteristiche intrinseche:

- Buono stato di manutenzione interna ed esterna della struttura
- Buono stato di manutenzione degli impianti
- Livello medio delle finiture interne
- Presenza di impianto di riscaldamento
- Buona luminosità degli ambienti
- Affaccio sul porticato coperto e sul terreno confinante
- Presenza di zone esterne coperte pedonali
- Accesso diretto dalla strada privata, questa non trafficata
- Assenza di panoramicità
- Assenza di confini ben delimitati
- Assenza di trasformazione, adattamento e modifiche di destinazione
- Assenza di posto auto riservato o autorimessa

### caratteristiche estrinseche:

- Una buona vicinanza dal centro urbano,
- Pessimo livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti
- Assenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)
- Buona qualificazione dell'ambiente esterno e dell'idoneità insediativa;
- Assenza di verde privato
- Assenza della disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio

Apprese le caratteristiche sopra riportate si è proceduto al confronto con immobili presenti sul mercato oggetto di compravendite e in corso di vendita. Il confronto ha portato lo scrivente a stabilire un prezzo di mercato medio per immobili simili a mq di € 1.200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A, piano Terra e Primo	310,96 mq	1.200,00 €/mq	€ 373.152,00	100,00%	€ 373.152,00
Valore di stima:					€ 373.152,00

### DEPREZZAMENTI

Dal valore di stima sopra determinato di € 373.152,00 si dovranno quindi decurtare la spesa da sostenere per la regolarizzazione catastale stimata in € 800,00, per la regolarizzazione urbanistica stimata in € 5.000,00, per un importo complessivo di € 5.800.

Inoltre il sottoscritto ha ritenuto opportuno anche aggiungere una percentuale di deprezzamento del 50% da attribuire:

- alla necessità di costituire una servitù di passaggio sul terreno non oggetto di esecuzione per accedere dalla strada privata attraverso dal cancelletto pedonale e per accedere agli impianti installati sempre nel medesimo terreno posti al servizio esclusivo del fabbricato;
- alla necessità di dover materializzare il confine tra il fabbricato e il terreno non oggetto di esecuzione con la realizzazione di una recinzione creando così una condizione di "recinto" per chi vive il fabbricato.

- all'assenza di un ingresso carrabile e alla possibilità di lasciare l'auto nei pressi della casa e al contrario di doverla lasciare sulla strada vicinale a circa 75 metri costringendo la persona a percorrere il tratto della strada privata a piedi.

Riepilogato:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	800,00	€
Deprezzamento per condizioni disagiate collegate all'accesso e ai confini non materializzati	50,00	%

**Valore finale di stima: € 180.776,00**

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.

Sassari, li 28/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Roberti Antonio

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 1 - Doc. Fotografica (Aggiornamento al 21/12/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 2 - ISPEZIONI SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE (Aggiornamento al 21/12/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 21/12/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 4 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 21/12/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 5 - ELABORATI GRAFICI (Aggiornamento al 21/12/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 6 - APE (Aggiornamento al 21/12/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Copertina Allegato 7 - Ricevuta parti