

# TRIBUNALE DI SASSARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sechi Bastianino, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2022 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2 .....	14
Descrizione .....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità .....	15
Confini .....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali .....	16
Stato conservativo .....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	20
Normativa urbanistica .....	20

Regolarità edilizia .....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
<b>Lotto 1</b> .....	22
<b>Lotto 2</b> .....	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2022 del R.G.E.....	26
<b>Lotto 1</b> .....	26
<b>Lotto 2</b> .....	26



## INCARICO

---

In data 18/01/2023, il sottoscritto Arch. Sechi Bastianino, con studio in Viale Umberto, 53 - 07100 - Sassari (SS), email bast.sechi@tiscali.it, PEC bastianino.sechi@archiworldpec.it, Tel. 368 7 354 184, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ozieri (SS) - Via Risorgimento n. 2c, piano S1 - S2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ozieri (SS) - Via Risorgimento n. 2a, piano T

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ozieri (SS) - Via Risorgimento n. 2c, piano S1 - S2



## DESCRIZIONE

---

Locale Magazzino, disposto su due livelli, parzialmente interrati. Al primo piano seminterrato troviamo un locale ampio adibito a deposito e due camere destinate ad ufficio dell'attività. Al secondo piano seminterrato, collegato al primo seminterrato da una scala interna, troviamo una cantina con annesso un bagno.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

## CONFINI

---

L'immobile confina

- a Sud - Ovest con Via Risorgimento
- a Sud - Est con unità edilizie dello stesso stabile
- a Nord - Est con Via Sos Ortos
- a Nord - Ovest si affaccia su un cortile della stessa proprietà.



## CONSISTENZA

---



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	298,00 mq	322,00 mq	1,00	322,00 mq	3,60 m	Primo piano seminterrato
Ufficio	28,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	2,30 m	Piano primo seminterrato
Cantina	44,66 mq	56,00 mq	0,50	28,00 mq	2,45 m	Piano secondo seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>385,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>385,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona semi-centrale a breve distanza dalla strada principale della città di Ozieri.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/10/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 288, Sub. 4 Categoria C2 Superficie catastale 305 mq
Dal 05/10/1998 al 02/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 288, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 378 mq Superficie catastale 305 mq Rendita € 1.288,46 Piano S1 - S2
Dal 02/03/2015 al 11/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 288, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 378 mq Superficie catastale 305 mq Rendita € 1.288,46 Piano S1 - S2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	288	4		C2	1	378 mq	305 mq	1288,46 €	S1 - S2	

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la porzione di fabbricato distinta in Catasto Urbano al Foglio 60 Particella 288 Subalterno 4, categoria C/2 si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Ampliamento planimetrico verso Nord-Est, vedi C. E. n. 100/1992 del 14.09.1992 (ampliamento locali adibiti a deposito di prodotti alimentari piano primo seminterrato e cantina piano secondo seminterrato);
- Modifiche interne riguardanti la realizzazione di un ufficio nel magazzino.

Per la regolarizzazione catastale è necessario predisporre e presentare in catasto una denuncia di Variazione (Tipo Mappale per ampliamento e pratica Docfa) il cui costo è stimabile in una somma, comprensiva di spese, pari a euro 1.900,00.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia dal punto di vista conservativo si presenta in discrete condizioni.

- la struttura in elevazione portante dello stabile costituita da travi e pilastri in cls armato e la muratura in blocchetti di calcestruzzo è in buone condizioni;
- la pavimentazione interna composta da battuto di cemento, è in un discreto stato manutentivo come anche i pavimenti in piastrelle in gres porcellanato del secondo piano seminterrato;
- le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate, lo stato manutentivo è buono;
- gli infissi esterni ed interni, sono in alluminio e ferro e lo stato manutentivo è pessimo;
- l'impianto idrico-sanitario del bagno è funzionante i sanitari e le tubazioni di adduzione e scarico sono da sostituire;
- l'impianto elettrico è funzionante su canalette esterne, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge;
- l'impianto di riscaldamento è presente solo nell'ufficio, alimentato da caldaia a gasolio, sono presenti dei termosifoni;

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### PARTI COMUNI

Entrambi gli immobili fanno parte di un più ampio fabbricato, composto da altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento. Gli ingressi dei locali, oggetto del pignoramento, risultano accessibili direttamente dalla strada.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da un punto di vista costruttivo l'immobile, risulta avere le seguenti caratteristiche:

- le fondazioni sono composte sicuramente da travi continue in cemento armato;
- la struttura in elevazione portante dello stabile è costituita da travi e pilastri in cls armato mentre la muratura probabilmente è in blocchetti di calcestruzzo;
- la pavimentazione interna è composta da battuto di cemento mentre l'ufficio e il secondo piano seminterrato è composto da piastrelle in gres porcellanato;
- le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate;
- gli infissi interni, le finestre e le porte finestre sono in metallo;
- gli infissi esterni sono dotati di vetro singolo;
- l'impianto idrico-sanitario del bagno è funzionante;
- l'impianto elettrico è funzionante su canalette esterne, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge;
- l'impianto di riscaldamento è presente solo nell'ufficio, alimentato da caldaia a gasolio, sono presenti dei termosifoni;
- l'altezza interna da pavimento a solaio è al piano primo seminterrato H mt 3,65 e al secondo seminterrato H mt 2,45;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dagli esecutati Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il fratello \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1967	**** Omissis ****	<b>Compravendita terreno (dove fu edificato l'immobile oggetto di pignoramento)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/10/1967	8756	7268
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 28/04/1980</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Compravendita terreno (dove fu edificato l'immobile oggetto di pignoramento)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			28/04/1980	4443	3639
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 25/02/2015</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Trascrizione Atto per causa di morte</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				270	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
				1505	1840
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 10/03/2021</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Trascrizione Atto per causa di morte - Accettazione espressa di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				3694	3116
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
				3460	2592
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 28/07/2021</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Trascrizione Atto per causa di Morte - Accettazione Espressa di Eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				1314	
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				12199	9106
<b>Registrazione</b>					
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Sassari il 14/09/2006  
Reg. gen. 15871 - Reg. part. 2898  
Importo: € 240.000,00

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 23/05/2022  
Reg. gen. 8269 - Reg. part. 6217  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato nel comune di Ozieri in località denominata "Regione Su Redu", quest'ultima è identificata nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in zona "B" (ambiti di sostanziale conferma

dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla documentazione agli atti, visionata presso gli uffici competenti del Comune di Ozieri, è risultato che l'intero fabbricato risulta edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 208/1985 del 22.05.1985 presentata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'ampliamento deposito ingrosso di acqua gassata, vini e birra.;
- Concessione Edilizia n. 229/1990 domanda presentata in data 16.02.1990 dai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la sopraelevazione e costruzione volumi tecnici casa di civile abitazione. In tale occasione viene stipulato un Atto unilaterale d'obbligo per Concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata (Art. 7 Legge 28.01.1977. n. 10) dove, inoltre, si vincola la destinazione d'uso prevista in progetto (Art. 2) stenditoio (volume tecnico di pertinenza della casa) ;
- Concessione Edilizia n. 100/1992 del 14.09.1992 presentata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'ampliamento locali adibiti a deposito di prodotti alimentari (piano primo e secondo seminterrato);

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In riferimento alla Concessione Edilizia n. 100/1992 del 14.09.1992 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- In progetto, la scala che collega la cantina al magazzino, era prevista all'esterno dell'edificio, in realtà è stata realizzata all'interno del corpo di fabbrica;
- Inoltre è stato creato un ufficio all'interno del magazzino;
- Infine è stata realizzata una copertura in corrispondenza dell'ingresso.

A seguito delle suddette irregolarità sarà necessario presentare una pratica edilizia di accertamento di conformità, il costo è stimabile per una somma, comprensiva di spese, pari a euro 2.400,00.

Inoltre saranno necessari interventi edilizi di regolarizzazione, in particolare la rimozione del montacarichi (che collega il primo piano seminterrato con il piano terra) e la chiusura del solaio (creata per poter accedere con il montacarichi), eseguita a perfetta regola d'arte. Il costo per le lavorazioni è stimabile per una somma, comprensiva di spese, pari a euro 9.500,00.

Le spese delle pratiche edilizie e dei lavori saranno dedotte dalla somma totale della stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ozieri (SS) - Via Risorgimento n. 2a, piano T

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di locale Magazzino (attualmente classificato come STENDITOIO) disposto su un unico livello, compresi una terrazza, due locali accessori di cui uno, con accesso diretto, adibito a locale autoclave e un altro con accesso dall'esterno, destinato a locale caldaia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

## CONFINI

---

L'immobile confina

- a Sud - Ovest con Via Risorgimento
- a Sud - Est con unità edilizie dello stesso stabile
- a Nord - Est con Via Sos Ortos
- a Nord - Ovest si affaccia sull'unità edilizia della stessa proprietà.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino (stenditoio)	115,00 mq	124,00 mq	0,70	86,80 mq	2,80 m	Piano terra
Locale autoclave (lavanderia)	5,50 mq	6,00 mq	0,70	6,00 mq	2,80 m	Piano terra
Locale caldaia (lavanderia)	3,00 mq	4,00 mq	0,70	4,00 mq	2,80 m	Piano terra
Terrazza	48,00 mq	55,00 mq	0,25	13,75 mq	0,00 m	Piano terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>110,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>110,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona semi-centrale a breve distanza dalla strada principale della città di Ozieri.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/10/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 288, Sub. 3 Categoria C2
Dal 05/10/1998 al 02/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 288, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 124 mq Superficie catastale 141 mq Rendita € 422,67 Piano T
Dal 02/03/2015 al 11/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 288, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 124 mq Superficie catastale 141 mq Rendita € 422,67 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	e			
	60	288	3		C2	1	124 mq	141 mq	422,67 €	T	



### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La porzione di fabbricato ubicata a Ozieri Via Risorgimento n. 2a piano terra, distinta in Catasto Urbano al Foglio 60 Particella 288 Subalterno 3, categoria C/2 (magazzini - locali di deposito), di fatto, dagli atti reperiti presso il Comune di Ozieri (Concessioni Edilizie n. 208/85, n. 229/90 e ultima modifica n. 100/92), la destinazione d'uso approvata in progetto è quella di "stenditoio" (volume tecnico).

Inoltre sono stati ricavati due locali (un locale autoclave e un locale caldaia), con affaccio su via Risorgimento; a Nord -Est, è stata creata una terrazza con accesso esclusivo dal locale in oggetto. I locali su elencati non sono inclusi nelle planimetrie catastali. Altresì sono presenti in planimetria degli accessi, su altre proprietà, di cui una con porta. Inoltre sono presenti altre due porte di cui una permette l'accesso sulla terrazza e l'altra di collegamento al locale autoclave.

Per la regolarizzazione catastale è necessario predisporre e presentare all'Ufficio Tecnico Erariale una denuncia di Variazione (Tipo Mappale per ampliamento e pratica Docfa) il cui costo è stimabile in una somma, comprensiva di spese, pari a euro 1.900,00.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia dal punto di vista conservativo si presenta in discrete condizioni.

- la struttura in elevazione portante dello stabile costituita da travi e pilastri in cls armato e la muratura in blocchetti di calcestruzzo è in buone condizioni;
- la pavimentazione interna, composta da battuto di cemento, è in un discreto stato manutentivo, mentre è in pessimo stato manutentivo la pavimentazione in gres porcellanato del terrazzo;
- le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate, lo stato manutentivo è buono;
- gli infissi esterni, le finestre e le porte finestre sono in metallo e lo stato manutentivo è pessimo;
- l'impianto elettrico è funzionante su canaletta esterna, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge;

### PARTI COMUNI

Entrambi gli immobili fanno parte di un più ampio fabbricato, composto da altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento. Gli ingressi dei locali, oggetto del pignoramento, risultano accessibili direttamente dalla strada.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

Infatti a seguito delle verifiche, effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ozieri, si è rilevato che, il magazzino al piano terra, ha come destinazione d'uso "stenditoio" (divenendo quindi volume tecnico di pertinenza della casa).

Vedasi Concessione Edilizia n. 229/1990 e Art. 2 dell'Atto unilaterale d'obbligo.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da un punto di vista costruttivo l'immobile, risulta avere le seguenti caratteristiche:

- le fondazioni sono composte sicuramente da travi continue in cemento armato;
- la struttura in elevazione portante dello stabile è costituita da travi e pilastri in cls armato mentre la muratura probabilmente è in blocchetti di calcestruzzo;
- la pavimentazione interna è composta da battuto di cemento mentre il terrazzo è composto da piastrelle in gres porcellanato;
- le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate;
- gli infissi interni, le finestre e le porte finestre sono in metallo;
- gli infissi esterni sono dotati di vetro singolo;
- l'impianto elettrico è funzionante su canalette, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge;
- l'altezza interna da pavimento a solaio è H mt 2,80;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dagli esecutati Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il fratello \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1967	**** Omissis ****	<b>Compravendita terreno (dove fu edificato l'immobile oggetto di pignoramento)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/10/1967	8756	7268
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 28/04/1980</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Compravendita tereno (dove fu edificato l'immobile oggetto di pignoramento)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			28/04/1980	4443	3639
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 25/02/2015</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Trascrizione Atto per causa di morte</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				270	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
				1505	1840
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 10/03/2021</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Trascrizione Atto per causa di morte - Accettazione espressa di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				3694	3116
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
				3460	2592
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 11/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Sassari il 14/09/2006  
Reg. gen. 15871 - Reg. part. 2898  
Importo: € 240.000,00

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 23/05/2022  
Reg. gen. 8269 - Reg. part. 6217  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato nel comune di Ozieri in località denominata "Regione Su Redu", quest'ultima è identificata nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in zona "B" (ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla documentazione agli atti, visionata presso gli uffici competenti del Comune di Ozieri, è risultato che l'intero fabbricato è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 208/1985 del 22.05.1985 presentata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'ampliamento deposito ingrosso di acqua gassata, vini e birra.;
- Concessione Edilizia n. 229/1990 domanda presentata in data 16.02.1990 dai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la sopraelevazione e costruzione volumi tecnici casa di civile abitazione. In tale occasione viene stipulato un Atto unilaterale d'obbligo per Concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata (Art. 7 Legge 28.01.1977, n. 10) dove, inoltre, si vincola la destinazione d'uso prevista in progetto (Art. 2) stenditoio (volume tecnico di pertinenza della casa) ;
- Concessione Edilizia n. 100/1992 del 14.09.1992 presentata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'ampliamento locali

adibiti a deposito di prodotti alimentari (piano primo e secondo seminterrato);

Per quanto riguarda la porzione di fabbricato, volume tecnico di pertinenza della casa, ubicata ad Ozieri in Via Risorgimento n. 2 al piano terra, distinta al Catasto al Foglio 60 particella 288 subalterno 3, categoria C/2 (magazzini - locali di deposito) è stato rilevato che, in base agli atti reperiti presso il Comune di Ozieri (Concessioni Edilizie n. 208/85, n. 229/90 e ultima modifica n. 100/92), la destinazione d'uso è di Stenditoio (volume tecnico) e non di magazzino.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si fa notare che tramite l'approvazione della Concessione Edilizia n. 208/1985, erano stati autorizzati l'ampliamento del deposito al primo piano seminterrato, la costruzione di una casa d'abitazione e un magazzino al piano terra.

A seguito della Concessione Edilizia n. 229/1990 era stata realizzata una casa di civile abitazione al primo piano. La realizzazione è stata resa possibile avvalendosi della cubatura residua dell'area e la cubatura ricavata dal cambio di destinazione d'uso del magazzino al piano terra a stenditoio (volume tecnico di pertinenza della casa).

Pertanto sebbene la destinazione autorizzata dei luoghi è stenditoio e lavanderia, attualmente i locali vengono, arbitrariamente, utilizzati come magazzino, inoltre nella porzione dedicata alla lavanderia sono stati creati due locali uno per la caldaia e l'altro per l'autoclave.

A seguito delle suddette irregolarità sarà necessario presentare una pratica edilizia di accertamento di conformità, il costo è stimabile per una somma, comprensiva di spese, pari a euro 2.400,00.

Inoltre saranno necessari interventi edilizi e di regolarizzazione: in particolare la chiusura di due porte, il ripristino del solaio e lo smaltimento della caldaia e dell'autoclave, eseguita a perfetta regola d'arte. Il costo per le lavorazioni è stimabile per una somma, comprensiva di spese, pari a euro 6.000,00.

Le spese delle pratiche edilizie e dei lavori saranno dedotte dalla somma totale della stima dell'immobile.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Con la realizzazione della casa di civile abitazione al primo piano, tramite C.E. 229/90, si è utilizzata la cubatura del magazzino al piano terra, ricavata dal cambio di destinazione d'uso da "magazzino" a "stenditoio"; divenendo quindi volume tecnico di pertinenza della casa. Vedi allegato stipula dell'Atto unilaterale d'obbligo per Concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata e vincolo di destinazione d'uso prevista in progetto (Art. 2) stenditoio (volume tecnico di pertinenza della casa).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ozieri (SS) - Via Risorgimento n. 2c, piano S1 - S2  
Locale Magazzino, disposto su due livelli, parzialmente interrati. Al primo piano seminterrato troviamo un locale ampio adibito a deposito e due camere destinate ad ufficio dell'attività. Al secondo piano seminterrato, collegato al primo seminterrato da una scala interna, troviamo una cantina con annesso un bagno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 288, Sub. 4, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 211.750,00  
Il criterio di stima che si può utilizzare per la determinazione del più probabile valore di mercato è il metodo della Stima Comparativa Diretta che consiste nel confrontare gli immobili oggetto della valutazione con quelli di prezzo noto, a mezzo di parametri tecnici e/o economici.  
Perché la comparazione avvenga nell'ambito di un gruppo uniforme di fabbricati, sia per condizione che per caratteristiche peculiari, è importante effettuare la loro classificazione, formando delle categorie di fabbricati che comprendano immobili di prezzo noto, che presentino delle caratteristiche simili a quelle degli immobili in esame. Oltre a ciò è fondamentale per la determinazione del più probabile valore di mercato, affidarsi a prezzi di mercato certi, risultanti da atti di compravendita recenti che rispecchino condizioni normali di contrattazione.  
I parametri assunti per la comparazione devono essere omogenei e perfettamente confrontabili.  
Dopo aver illustrato il criterio di stima utilizzato, sulla base delle analogie riscontrate su immobili simili compravenduti recentemente dei quali è noto il prezzo di mercato, tenuto conto dell'ubicazione degli immobili oggetto della valutazione, dell'attuale destinazione d'uso, accertate le caratteristiche costruttive dello stesso, nonché l'attuale stato di manutenzione e conservazione compresi e i necessari lavori di ristrutturazione più le spese per la messa a norma degli edifici si valuta l'immobile oggetto di perizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Ozieri (SS) - Via Risorgimento n. 2c, piano S1 - S2	385,00 mq	550,00 €/mq	€ 211.750,00	100,00%	€ 211.750,00
				Valore di stima:	€ 211.750,00

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ozieri (SS) - Via Risorgimento n. 2a, piano T  
Trattasi di locale Magazzino (attualmente classificato come STENDITOIO) disposto su un unico livello,

compresi una terrazza, due locali accessori di cui uno, con accesso diretto, adibito a locale autoclave e un altro con accesso dall'esterno, destinato a locale caldaia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 288, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 60.802,50

Il criterio da utilizzare per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello della stima "sintetico-comparativa", tuttavia perché possa essere considerato attendibile, ha bisogno di poter comparare fra loro almeno una decina di valori di mercato certi ed omogenei fra loro, normalmente desunti da atti di compravendita già passati al vaglio degli Uffici Finanziari dello Stato.

Non essendoci tali condizioni, si ritiene corretto assimilare il più probabile valore di mercato in riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliari (OMI). A queste sono stati applicati dei coefficienti di abbattimento tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso stenditoio, per le caratteristiche costruttive dello stesso, nonché l'attuale stato di manutenzione e conservazione, compresi i necessari lavori di ristrutturazione più le spese per la messa a norma degli edifici pertanto si applica un coefficiente di abbattimento pari al 30%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Ozieri (SS) - Via Risorgimento n. 2a, piano T	110,55 mq	550,00 €/mq	€ 60.802,50	100,00%	€ 60.802,50
				Valore di stima:	€ 60.802,50

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 15/05/2023

ASTE GIUDIZIARIE.it  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Sechi Bastianino

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - BENE 1 BENE 2 (Aggiornamento al 15/02/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - BENE 1 BENE 2 (Aggiornamento al 15/02/2023)

- ✓ N° 3 Foto - BENE 1 BENE 2 Documentazione fotografica (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - BENE 1 BENE 2 Concessioni, Progetti, Certificati e Autorizzazioni Comunali (Aggiornamento al 27/04/2023)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - BENE 1 BENE 2 (Aggiornamento al 13/05/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - BENE 1 BENE 2 ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 12/05/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ozieri (SS) - Via Risorgimento n. 2c, piano S1 - S2  
Locale Magazzino, disposto su due livelli, parzialmente interrati. Al primo piano seminterrato troviamo un locale ampio adibito a deposito e due camere destinate ad ufficio dell'attività. Al secondo piano seminterrato, collegato al primo seminterrato da una scala interna, troviamo una cantina con annesso un bagno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 288, Sub. 4, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato nel comune di Ozieri in località denominata "Regione Su Redu", quest'ultima è identificata nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in zona "B" (ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento).

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ozieri (SS) - Via Risorgimento n. 2a, piano T  
Trattasi di locale Magazzino (attualmente classificato come STENDITOIO) disposto su un unico livello, compresi una terrazza, due locali accessori di cui uno, con accesso diretto, adibito a locale autoclave e un altro con accesso dall'esterno, destinato a locale caldaia.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 288, Sub. 3, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato nel comune di Ozieri in località denominata "Regione Su Redu", quest'ultima è identificata nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in zona "B" (ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento).

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2022 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ozieri (SS) - Via Risorgimento n. 2c, piano S1 - S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 288, Sub. 4, Categoria C2	<b>Superficie</b>	385,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di perizia dal punto di vista conservativo si presenta in discrete condizioni. -la struttura in elevazione portante dello stabile costituita da travi e pilastri in cls armato e la muratura in blocchetti di calcestruzzo è in buone condizioni; -la pavimentazione interna composta da battuto di cemento, è in un discreto stato manutentivo come anche i pavimenti in piastrelle in gres porcellanato del secondo piano seminterrato; -le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate, lo stato manutentivo è buono; -gli infissi esterni ed interni, sono in alluminio e ferro e lo stato manutentivo è pessimo; -l'impianto idrico-sanitario del bagno è funzionante i sanitari e le tubazioni di adduzione e scarico sono da sostituire; -l'impianto elettrico è funzionante su canalette esterne, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge; -l'impianto di riscaldamento è presente solo nell'ufficio, alimentato da caldaia a gasolio, sono presenti dei termosifoni;		
<b>Descrizione:</b>	Locale Magazzino, disposto su due livelli, parzialmente interrati. Al primo piano seminterrato troviamo un locale ampio adibito a deposito e due camere destinate ad ufficio dell'attività. Al secondo piano seminterrato, collegato al primo seminterrato da una scala interna, troviamo una cantina con annesso un bagno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dagli esecutati Sig.ri **** Omissis **** il fratello **** Omissis **** e il padre **** Omissis ****		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ozieri (SS) - Via Risorgimento n. 2a, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 288, Sub. 3, Categoria C2	<b>Superficie</b>	110,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di perizia dal punto di vista conservativo si presenta in discrete condizioni. -la struttura in elevazione portante dello stabile costituita da travi e pilastri in cls armato e la muratura in blocchetti di calcestruzzo è in buone condizioni; -la pavimentazione interna, composta da battuto di cemento, è in un discreto stato manutentivo, mentre è in pessimo stato manutentivo la pavimentazione in gres porcellanato del terrazzo; -le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate, lo stato manutentivo è buono; -gli infissi esterni, le finestre e le porte finestre sono in metallo e lo stato manutentivo è pessimo; -l'impianto elettrico è funzionante su canaletta esterna, di tale impianto non sono		

	state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge;
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di locale Magazzino (attualmente classificato come STENDITOIO) disposto su un unico livello, compresi una terrazza, due locali accessori di cui uno, con accesso diretto, adibito a locale autoclave e un altro con accesso dall'esterno, destinato a locale caldaia.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dagli esecutati Sig.ri **** Omissis **** il fratello **** Omissis **** e il padre **** Omissis ****

