
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pinna Giovanni Battista Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 119/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 119/2023 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 215.721,00	21



INCARICO

All'udienza del 04/07/2024, il sottoscritto Geom. Pinna Giovanni Battista Angelo, con studio in Via del Fiore, 4/A - 07100 - Sassari (SS), email geom.gbpinna@libero.it, PEC giovannibattista.pinna@geopec.it, Tel. 079 235 465, Fax 079 235 465, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2024 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 Ittiri (SS) - Via Camillo Benso Conte di Cavour NC. 259, edificio U, piano 1S-T-1

DESCRIZIONE

In data 20 settembre 2024 alle ore 9,00 il sottoscritto ctu si è recato presso l'immobile oggetto id esecuzione per gli accertamenti di rito. Trattasi di un fabbricato di civile abitazione ubicato in Ittiri nella zona ospedale precisamente nella via Camillo Benso Conte di Cavour nc.259. Questo è costituito da un piano 1S, un piano terra ed un piano primo, realizzato in seguito ad una demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato preesistente con apposito ampliamento previsto per le zone edificabili. Urbanisticamente si trova in zona B1 di completamento. L'ingresso è dal nc.259 della predetta via pubblica lato sx per chi la percorre in senso discendente dalla via Ospedale. Ulteriore accesso è stato effettuato in data 26 settembre 2024 alle ore 10 sul posto per approfondire verifiche planivolumetriche dell'immobile medesimo. La zona è immediatamente vicina all'ospedale, sono presenti parcheggi pubblici attività commerciali ed uffici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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)



IL bene risulta acquistato prima del matrimonio

CONFINI

La proprietà oggetto di accertamento confina con la via pubblica Cavour, a nord con la proprietà**** Omissis ****, ad ovest con la proprietà **** Omissis ****, ad est con la proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	91,70 mq	102,20 mq	0,50	51,10 mq	2,50 m	1s
Abitazione	86,60 mq	97,87 mq	1	97,87 mq	2,70 m	T
Abitazione	80,52 mq	91,72 mq	1	91,72 mq	2,70 m	1°
Cortile	52,00 mq	52,00 mq	0,18	9,36 mq	0,00 m	T
Terrazzo	15,00 mq	15,68 mq	0,40	6,27 mq	2,70 m	1°
Terrazzo	12,50 mq	12,90 mq	0,40	5,16 mq	2,70 m	1°
Totale superficie convenzionale:				261,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				261,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1977 al 04/04/1977	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 109, Sub. 3, Zc. U Categoria F1 Cl.U Superficie catastale 63 mq Piano T
Dal 23/03/1977 al 04/04/1977	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 109, Sub. 1, Zc. U Categoria A4 Superficie catastale 114 mq Rendita € 227,24 Piano T
Dal 04/04/1977 al 04/04/1977	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 109, Sub. 1, Zc. U Categoria A4 Superficie catastale 114 mq



		Rendita € 227,24 Piano T
Dal 04/04/1977 al 04/04/1977	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 109, Sub. 3 Categoria F1 Cl.U Superficie catastale 63 mq Piano T
Dal 04/04/1977 al 25/05/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 109, Sub. 1, Zc. U Categoria A4 Superficie catastale 114 mq Rendita € 227,24 Piano T
Dal 04/04/1977 al 25/05/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 109, Sub. 3, Zc. U Categoria F1 Cl.U Superficie catastale 63 mq Piano T
Dal 25/05/1999 al 27/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 109, Sub. 3, Zc. U Categoria F1 Cl.U Superficie catastale 63 mq Piano T
Dal 25/05/1999 al 27/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 109, Sub. 1, Zc. U Categoria A4 Superficie catastale 114 mq Rendita € 227,24 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	25	109	1	U	A4	1	4	114 mq	227,24 €	T	
U	25	109	3	U	F1			63 mq		T	

Corrispondenza catastale

Lo stato attuale dell'immobile non corrisponde con la rappresentazione della scheda catastale. Il vecchio fabbricato risulta essere stato soggetto nel 2004 a demolizione e ricostruzione previo rilascio di apposita concessione edilizia da parte del Comune di Ittiri la n°38 del 10 maggio 2004 pratica edilizia 12/2003. E' Necessario aggiornare con nuovo accatastamento le schede catastali dal fabbricato come all'attualità accertato oltre all'aggiornamento della mappa ovvero dell'ingombro censuario.



PRECISAZIONI

-

PATTI

Non si sono rilevati patti da evidenziare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile dalla data di costruzione 2004-2005 risulta avere necessità di manutenzione interna nei solai è evidente la muffa da sbalzo termico, l'unica fonte di riscaldamento è una stufa a pellet posta in cucina. Il calore non risulta canalizzato. In prossimità del bagno posto al piano primo lato scale interne è una grossa e copiosa perdita dallo scarico della doccia sulla muratura di elevazione.

PARTI COMUNI

Non sono presenti servitù comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rilevate servitù da rilevare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio risulta edificato con sistemi costruttivi non eccessivamente remoti ma neppure attuali, questi risalgono ai primi anni 2000, la struttura portante in blocchi cementizi intervallata da pilastri in c.a. i solai in laterocemento, le tramezzature in laterizio, gli impianti elettrico, idrico con predisposto anche l'impianto di riscaldamento risultano sotto traccia. Quello elettrico e idrico sono funzionanti i punti luce e le prese risultano molto usurate e disconnesse alcune anche ammalorate. La copertura è costituita da due falde inclinate con soprastante manto di tegole. Le pareti e le volte sono intonacate e tinteggiate con intonaco a base calce, la pavimentazione in ceramica disposta diagonalmente 45x45. Le scale interne sono rivestite in marmo, quelle esterne che dipartono dalla via pubblica, in pietra chiara. Gli infissi sono in legno di massello a due ante, nei servizi igienici questi ultimi sono dotati della funzione antaribalta. Il piano seminterrato si trova allo stato di grezzo, l'accesso è da un infisso in metallo zingato disposto su un portico prospiciente la via pubblica. Internamente mancano le finiture, i pavimenti gli intonaci, e gli impianti.

Quest'ultimo è collegato al piano terra da un vano scala che risulta ubicato specularmente sotto l'ingombro delle scale superiori.

Il piano terra è composto da un soggiorno, una cucina abitabile, un servizio igienico dotato dei pezzi



sanitari disposti a parete nello specifico di un wc, vasca ad angolo, lavabo e bidet; le pareti sono rivestite in ceramica per un'altezza di circa mt1,80.

Il piano primo è collegato con una rampa di scale in muratura interna. Dalla cucina si accede a mezzo di un terrazzo scoperto al cortile di pertinenza della medesima unità immobiliare meglio identificato come mapp.le 109 sub.3.

Il piano primo è costituito da tre camere da letto, un bagno due terrazzi. Nel servizio igienico sono presenti una doccia, vaso, bidet, lavabi, anche questo ambiente le pareti sono rivestite da ceramica per un'altezza media di c. 1,80 circa. In prossimità della doccia è una perdita a causa della probabile rottura dello scarico (sifono), tale particolare è visibile dal vano scale.

Lo stato di conservazione e manutenzione non è buono, tutte le volte sono impregnate di muffe e causa della carenza di riscaldamento, sono evidenti dalle foto allegate le muffe affioranti nell'intradosso del solaio in tutti i vani del piano primo. Le porte sono in legno di manifattura artigianale con anima alveolata e rivestita da monostrato di legno, alcune riportano danneggiamenti da urti. Tutti gli infissi sono protetti da avvolgibili in pvc comandabili manualmente da apposita cinghia a parete, nella camera da letto matrimoniale che prospetta la via pubblica quest'ultima risulta non funzionante. Gli impianti elettrico e idrico del piano terra e primo sono sotto traccia e funzionanti.

L'unico impianto ove vi è solamente la predisposizione è quello di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO STABILMENTE DA:

-.**** Omissis **** esecutato, nato a [REDACTED] Proprietario per 1000/1000

-.**** Omissis **** nata a [REDACTED] da **** Omissis **** figlio [REDACTED]

il

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1998 al 08/06/1999	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FAEDDA MARIO	17/11/1998	54930	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	27/11/1998	13385	9777



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/1999 al 30/07/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FAEDDA MARIO	25/05/1999	56512	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	09/06/1999	8793	5488
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2003 al 26/06/2007	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FAEDDA LAURA	09/05/2003	4254	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	31/07/2003	15370	11784
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2007 al 25/03/2010	**** Omissis ****	CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GALLETTA MARIA	26/06/2007	65566/17397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	05/07/2007	12235	2305
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			



Dal 26/03/2010 al 30/01/2022		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/03/2010	649/9990	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO	27/08/2010	15223	9307
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/02/2022 al 08/05/2022	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/01/2022	583161/88888	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO	03/02/2022	1453	1052
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/05/2022 al 05/05/2022	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOTRA ANGELO FRANCESCO	05/05/2022	1607/1308	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	09/05/2022	7109	5281
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/05/2022 al 05/05/2022	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOTRA ANGELO FRANCESCO	05/05/2022	1607/1308	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	09/05/2022	7108	5280
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2023 al 20/03/2023	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FAEDDA LAURA	20/03/2023	20335/10349	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI	22/03/2023	5107	3724
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2023 al 09/10/2023	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FAEDDA LAURA	20/03/2023	20335/10349	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	22/03/2023	5108	3725
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2023 al 09/11/2023	**** Omissis ****	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIALE GIUDIZIARIO	10/10/2023	1982	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	06/11/2023	19257	14570
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 10/11/2023 al 27/09/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOTRA ANGELO FRANCESCO	10/11/2023	3305/2766	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	15/11/2023	19852	15026
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Le formalità sono quelle trascritte nella storia ventennale ipotecaria .In sede di trasferimento dell'immobile pertanto sarà necessario provvedere alla cancellazione del pignoramento e dell'ipoteca sull'immobile pignorato; si fa riserva di ulteriori cancellazioni che potrebbero essere iscritte anche in tempo successive alla ctu.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale insiste in fabbricato con annessa area di pertinenza è identificata nel puc del comune di Ittiri in zona B1 classificate come aree di completamento residenziale, disciplinate dagli artt. 20, 21, 22 e 23 delle N.T.A. Del medesimo P.U.C.

Art. 20 - Zone B

Le Zone classificate 'B' di completamento sono prevalentemente destinate alla residenza. Gli usi ammessi, con riferimento alle disposizioni delle presenti norme, sono quelli dei Gruppi 1 e 2. Sono suddivise in:

Zone 'B1 di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione. Per tali zone valgono i seguenti parametri:



L'indice fondiario massimo (IF) : 3 mc/mq

H: ml.9.00

IC : 0.70 mq/mq.

Abrogato.

Abrogato.

Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti).

La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate .

Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico transito, non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.0 per le parti murarie e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno. I muri divisorii dei giardini o dei cortili non visibili da aree pubbliche devono avere un'altezza non superiore a ml. 3.00, e dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona A predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Zone 'B2' di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione. Per tali zone valgono i seguenti parametri:

L'indice fondiario massimo (IF) : 3 mc/mq

IC : 0,60 mq/mq.

Abrogato.

Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti).

La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate .

Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico transito, non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.0 per le parti murarie e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno. I muri divisorii dei giardini o dei cortili non visibili da aree pubbliche devono avere un'altezza non superiore a ml. 3.00, e dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona 'A' predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Zone 'B3' di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione.

Per tali zone valgono i seguenti parametri:

L'indice fondiario massimo (IF) : 1.70 mc/mq

H : ml.9.00

IC : 0,50 mq/mq.

Il fabbricato previsto può presentare, lungo i fronti stradali, non più di 3 piani fuori terra.

È ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato qualora per le particolari condizioni del terreno risultino dislivelli che ne consentano la realizzazione

Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di



strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti).

La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate.

Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.00 e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno.

Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona 'A' predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione a titolo gratuito al Comune da parte dei proprietari del comparto di un area di mq 300 per la realizzazione di parcheggi e verde attrezzato.

Zone 'B4' di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione.

Per tali zone valgono i seguenti parametri:

L'indice fondiario massimo (IF) : 1.70 mc/mq

IC : 0,50 mq/mq.

Il fabbricato previsto può presentare, lungo i fronti stradali, non più di 3 piani fuori terra.

È ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato qualora per le particolari condizioni del terreno risultino dislivelli che ne consentano la realizzazione

Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti).

La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate.

Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.00 e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno.

Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona 'A' predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree necessarie per allargare la strada di S.Giovanni nel tratto prospiciente il comparto, fino a ml. 7.00.

Art. 21 - Deroghe alle distanze minime per le zone A e B

Nelle zone inedificate e risultanti libere a seguito di demolizioni che si estendano sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml. 24

Art. 22 - Lotti interclusi nelle zone B

Nelle zone 'B' i lotti interclusi, cioè non direttamente prospicienti strade pubbliche, potranno essere edificati a condizione che:

il progetto edilizio interessi l'intero lotto;

il progetto preveda la realizzazione di strada pubblica, di accesso ed interna, di ml. 10 che consenta l'agevole circolazione di autovetture;

nei casi ove ciò non sia possibile, sentita la Commissione Edilizia, in deroga al PUC, saranno consentite strade aventi in ogni caso larghezza non inferiore a m. 5;

il tipo di intervento suddetto non dovrà in ogni caso essere ubicato in punti che pregiudichino la costruzione di abitazioni in lotti già esistenti;

il progetto preveda le reti idriche, fognarie, di illuminazione esterna, collegamento delle predette infrastrutture alle reti urbane principali, pagamento della quota parte delle spese relative alle opere di



urbanizzazione secondarie;

il rilascio della Concessione Edilizia dovrà essere subordinato a stipula di convenzione, per la realizzazione delle opere di cui al punto e), le spese relative all'atto notarile, alla registrazione dello stesso, alla sottoscrizione di fideiussione assicurativa, saranno a totale carico del richiedente;

le opere di cui ai punti b) c) ed e) dovranno essere gravate di servitù di uso pubblico registrata e trascritta.

Le norme precedenti non valgono nel caso in cui il proprietario del lotto intercluso intenda edificare l'area creando un condominio privato, ma a condizione che il proprietario assuma gli oneri della urbanizzazione e degli allacciamenti .

Art. 23 - Piani Particolareggiati nelle Zone B1 e B2

Con ricorso a Piano attuativo è consentito utilizzare un indice fondiario fino a 5 mc/mq

Area di pericolosità bassa da frana, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I.

Area di pericolosità idraulica bassa, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il vecchio fabbricato risulta essere stato soggetto nel 2004 a demolizione e ricostruzione previo rilascio di apposita concessione edilizia da parte del Comune di Ittiri la n°38 del 10 maggio 2004 pratica edilizia 12/2003.

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.

Dopo le apposite verifiche succedute alle misurazioni con elaborazione delle misure si è appurato che al confronto fra stato autorizzato e lo stato attuale vi è abbastanza corrispondenza. Nel fronte interno è presente un balcone che comunica l'interno dell'unità immobiliare con la quota del cortile più bassa di circa 1,40mt circa, questo non costituisce s.c. né volume.

Prendendo come riferimento il planivolumetrico approvato allegato al progetto autorizzato e sovrapponendolo allo stato rilevato si può affermare che le superfici coperte in linea di massima sono rispondenti a quelle autorizzate.

Sono presenti delle piccole differenze di sup. cop. come indicato nel conteggio che si allega. Tuttavia



questi rientrano nelle tolleranze di cui alla legge regionale 23/85 e s.m.i. nazionali riferite al dpr 380 del 2001. Le altezze di progetto corrispondono a quelle rilevate ed indicate in planimetria apposita.

Necessiterà previo accordo con ufficio tecnico preposto accertamento di conformità o mancata scia per regolarizzare tali difformità descritte sopra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono presenti vincoli ne oneri di condominio trattasi di edificio unifamiliare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Camillo Benso Conte di Cavour NC. 259, edificio U, piano 1S-T-1

In data 20 settembre 2024 alle ore 9,00 il sottoscritto ctu si è recato presso l'immobile oggetto id esecuzione per gli accertamenti di rito. Trattasi di un fabbricato di civile abitazione ubicato in Ittiri nella zona ospedale precisamente nella via Camillo Benso Conte di Cavour nc.259. Questo è costituito da un piano 1S, un piano terra ed un piano primo, realizzato in seguito ad una demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato preesistente con apposito ampliamento previsto per le zone edificabili. Urbanisticamente si trova in zona B1 di completamento. L'ingresso è dal nc.259 della predetta via pubblica lato sx per chi la percorre in senso discendente dalla via Ospedale. Ulteriore accesso è stato effettuato in data 26 settembre 2024 alle ore 10 sul posto per approfondire verifiche planivolumetriche dell'immobile medesimo. La zona è immediatamente vicina all'ospedale, sono presenti parcheggi pubblici attività commerciali ed uffici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 109, Sub. 1, Zc. U, Categoria A4 - Fg. 25, Part. 109, Sub. 3, Zc. U, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 287.628,00

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo per edifici unifamiliari simili e di categoria edilizia simile. Tenendo conto della demolizione e ricostruzione della struttura ed applicando dalla data di ricostruzione una vetustà per superamento tecnico quindi normale vetustà fino all'attualità.

Sono presenti delle piccole differenze di sup. cop. come indicato nel conteggio che si allega. Tuttavia questi rientrano nelle tolleranze di cui alla legge regionale 23/85 e s.m.i. nazionali riferite al dpr 380 del 2001.

Le altezze di progetto corrispondono a quelle rilevate ed indicate in planimetria apposita.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ittiri (SS) - Via Camillo Benso Conte di Cavour NC. 259, edificio U, piano 1S- T-1	261,48 mq	1.100,00 €/mq	€ 287.628,00	100,00%	€ 287.628,00
Valore di stima:					€ 287.628,00

Valore di stima: € 287.628,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione	3,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	12,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 215.721,00

Dopo aver acquisito dati di valutazione di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, con riferimento all'epoca di ristrutturazione anni 2003-2004 oggetto di valutazione e detratta una percentuale di vetustà per uso si è proceduto alla stima per valori a mq commerciali acquisiti sul posto in base al metodo sintetico-comparativo, attingendo inoltre dai valori medi a mq lordo pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate e su quello del bollettino immobiliare.

Dopo le opportune ricerche pertanto si sono acquisiti i dati relativi alle quotazioni immobiliari per superficie coperta commerciale relativamente alle residenze medio-economiche riferite alla casistica immediatamente vicina e quindi simile a quella accertata nel sito oggetto di accertamento.

Naturalmente sulla valutazione hanno influito caratteristiche come la categoria edilizia, tipologia di finitura, impianti presenti, infissi interni ed esterni oltre alla coibentazione della struttura di elevazione e dei solai.

Relativamente all'appartamento in oggetto, si stabilisce un valore base medio tra piano terra e piano 1S con le superfici ragguagliate di €1100,00 dicono millecento/00 per mq commerciale di superficie ragguagliata.

A tale valore necessiterà applicare una svalutazione quantificata nel 3% per oneri di regolarizzazione e adeguamento dovuto a piccole differenze di superficie, ed un ulteriore 12% per la mancanza delle opere di finitura del piano 1S (pavimenti, intonaci, impianti ed infissi); decurtando per la parti già abitate una % del 10% di vetustà e superamento tecnico.



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 19/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pinna Giovanni Battista Angelo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Camillo Benso Conte di Cavour NC. 259, edificio U, piano 1S-T-1

In data 20 settembre 2024 alle ore 9,00 il sottoscritto ctu si è recato presso l'immobile oggetto id esecuzione per gli accertamenti di rito. Trattasi di un fabbricato di civile abitazione ubicato in Ittiri nella zona ospedale precisamente nella via Camillo Benso Conte di Cavour nc.259. Questo è costituito da un piano 1S, un piano terra ed un piano primo, realizzato in seguito ad una demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato preesistente con apposito ampliamento previsto per le zone edificabili. Urbanisticamente si trova in zona B1 di completamento. L'ingresso è dal nc.259 della predetta via pubblica lato sx per chi la percorre in senso discendente dalla via Ospedale. Ulteriore accesso è stato effettuato in data 26 settembre 2024 alle ore 10 sul posto per approfondire verifiche planivolumetriche dell'immobile medesimo. La zona è immediatamente vicina all'ospedale, sono presenti parcheggi pubblici attività commerciali ed uffici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 109, Sub. 1, Zc. U, Categoria A4 - Fg. 25, Part. 109, Sub. 3, Zc. U, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste in fabbricato con annessa area di pertinenza è identificata nel puc del comune di Ittiri in zona B1 classificate come aree di completamento residenziale, disciplinate dagli artt. 20, 21, 22 e 23 delle N.T.A. Del medesimo P.U.C. Art. 20 - Zone B Le Zone classificate 'B' di completamento sono prevalentemente destinate alla residenza. Gli usi ammessi, con riferimento alle disposizioni delle presenti norme, sono quelli dei Gruppi 1 e 2. Sono suddivise in: Zone 'B1 di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione. Per tali zone valgono i seguenti parametri: L'indice fondiario massimo (IF) : 3 mc/mq H: ml.9.00 IC : 0.70 mq/mq. Abrogato. Abrogato. Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti). La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate. Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico transito, non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.0 per le parti murarie e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno. I muri divisorii dei giardini o dei cortili non visibili da aree pubbliche devono avere un'altezza non superiore a ml. 3.00, e dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme del Codice Civile. Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona A predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Zone 'B2' di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione. Per tali zone valgono i seguenti parametri: L'indice fondiario massimo (IF) : 3 mc/mq IC : 0,60 mq/mq. Abrogato. Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti). La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono



finestate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate . Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico transito, non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.0 per le parti murarie e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno. I muri divisorii dei giardini o dei cortili non visibili da aree pubbliche devono avere un'altezza non superiore a ml. 3.00, e dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme del Codice Civile. Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona 'A' predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Zone 'B3' di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione. Per tali zone valgono i seguenti parametri: L'indice fondiario massimo (IF) : 1.70 mc/mq H : ml.9.00 IC : 0,50 mq/mq. Il fabbricato previsto può presentare, lungo i fronti stradali, non più di 3 piani fuori terra. È ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato qualora per le particolari condizioni del terreno risultino dislivelli che ne consentano la realizzazione. Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti). La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate . Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.00 e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno. Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona 'A' predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione a titolo gratuito al Comune da parte dei proprietari del comparto di un'area di mq 300 per la realizzazione di parcheggi e verde attrezzato. Zone 'B4' di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione. Per tali zone valgono i seguenti parametri: L'indice fondiario massimo (IF) : 1.70 mc/mq IC : 0,50 mq/mq. Il fabbricato previsto può presentare, lungo i fronti stradali, non più di 3 piani fuori terra. È ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato qualora per le particolari condizioni del terreno risultino dislivelli che ne consentano la realizzazione. Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti). La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate . Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.00 e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno. Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona 'A' predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree necessarie per allargare la strada di S.Giovanni nel tratto prospiciente il comparto, fino a ml. 7.00. Art. 21 - Deroghe alle distanze minime per le zone A e B Nelle zone inedificate e risultanti libere a seguito di demolizioni che si estendano sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml. 24 Art. 22 - Lotti interclusi nelle zone B Nelle zone 'B' i lotti interclusi, cioè non direttamente prospicienti strade pubbliche, potranno



essere edificati a condizione che: il progetto edilizio interessi l'intero lotto; il progetto preveda la realizzazione di strada pubblica, di accesso ed interna, di ml. 10 che consenta l'agevole circolazione di autovetture; nei casi ove ciò non sia possibile, sentita la Commissione Edilizia, in deroga al PUC, saranno consentite strade aventi in ogni caso larghezza non inferiore a m. 5; il tipo di intervento suddetto non dovrà in ogni caso essere ubicato in punti che pregiudichino la costruzione di abitazioni in lotti già esistenti; il progetto preveda le reti idriche, fognarie, di illuminazione esterna, collegamento delle predette infrastrutture alle reti urbane principali, pagamento della quota parte delle spese relative alle opere di urbanizzazione secondarie; il rilascio della Concessione Edilizia dovrà essere subordinato a stipula di convenzione, per la realizzazione delle opere di cui al punto e), le spese relative all'atto notarile, alla registrazione dello stesso, alla sottoscrizione di fideiussione assicurativa, saranno a totale carico del richiedente; le opere di cui ai punti b) c) ed e) dovranno essere gravate di servitù di uso pubblico registrata e trascritta. Le norme precedenti non valgono nel caso in cui il proprietario del lotto intercluso intenda edificare l'area creando un condominio privato, ma a condizione che il proprietario assuma gli oneri della urbanizzazione e degli allacciamenti . Art. 23 - Piani Particolareggiati nelle Zone B1 e B2 Con ricorso a Piano attuativo è consentito utilizzare un indice fondiario fino a 5 mc/mq Area di pericolosità bassa da frana, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. Area di pericolosità idraulica bassa, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I.

Prezzo base d'asta: € 215.721,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 119/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 215.721,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ittiri (SS) - Via Camillo Benso Conte di Cavour NC. 259, edificio U, piano 1S-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 109, Sub. 1, Zc. U, Categoria A4 - Fg. 25, Part. 109, Sub. 3, Zc. U, Categoria F1	Superficie	261,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile dalla data di costruzione 2004-2005 risulta avere necessità di manutenzione interna nei solai è evidente la muffa da sbalzo termico, l'unica fonte di riscaldamento è una stufa a pellet posta in cucina. Il calore non risulta canalizzato. In prossimità del bagno posto al piano primo lato scale interne è una grossa e copiosa perdita dallo scarico della doccia sulla muratura di elevazione.		
Descrizione:	In data 20 settembre 2024 alle ore 9,00 il sottoscritto ctu si è recato presso l'immobile oggetto di esecuzione per gli accertamenti di rito. Trattasi di un fabbricato di civile abitazione ubicato in Ittiri nella zona ospedale precisamente nella via Camillo Benso Conte di Cavour nc.259. Questo è costituito da un piano 1S, un piano terra ed un piano primo, realizzato in seguito ad una demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato preesistente con apposito ampliamento previsto per le zone edificabili. Urbanisticamente si trova in zona B1 di completamento. L'ingresso è dal nc.259 della predetta via pubblica lato sx per chi la percorre in senso discendente dalla via Ospedale. Ulteriore accesso è stato effettuato in data 26 settembre 2024 alle ore 10 sul posto per approfondire verifiche planivolumetriche dell'immobile medesimo. La zona è immediatamente vicina all'ospedale, sono presenti parcheggi pubblici attività commerciali ed uffici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO STABILMENTE DA: -**** Omissis **** esecutato [REDACTED] [REDACTED] Proprietario per 1000/1000 -**** Omissis **** [REDACTED] e da **** Omissis **** [REDACTED]		

