

---

# TRIBUNALE DI NUORO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carta Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Carta Ignazio



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2021 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 151.648,54</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	17



## INCARICO

---

In data 23/09/2021, il sottoscritto Geom. Carta Ignazio, con studio in Via Piave, 7 - 08020 - Sarule (NU), email carta.ignaz@tiscali.it, PEC ignazio.carta@geopec.it, Tel. 340 4661458, Fax 070 272178, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - Località' Salapatu

## DESCRIZIONE

---

Appartamento in Loc. "Salapatu" del Comune di Siniscola, raggiungibile con la strada Sp.3 che conduce alla località balneare "La Caletta" - Censito NCEU del Comune di Siniscola al Foglio 12, Mappale 230, Sub. 7; Categoria A/3 classe 3, vani 6. L'appartamento posto al Piano Terra si compone di n.6 vani: andito, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, n.2 camere, veranda/cortile (Sub. 22), si accede con ingresso da un cortile comune (Sub. 23) dalla strada Sp. 23, tramite ingresso/scala condominiale (Sub.13). Il bene fa parte di un fabbricato Condominiale; composto da n.3 piani fuori terra, Non sono presenti servizi pubblici in quanto l'immobile è inserito in una zona prevalentemente agricola. I confini risultano: cortile condominiale, vano scala, ed il mappale Sub. 21. Non sussiste la piena corrispondenza tra la planimetria catastale depositata agli atti informatizzati del Catasto Edilizio Urbano e lo stato di fatto dell'unità esecutata, manca il cortile (Sub. 22) ed l'ingresso dal strada Sp.23 (Sub. 23) - L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato di n.3 Piani (T, 1°, 2°) e si compone di 5 appartamenti ad uso abitativo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - Località' Salapatu

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 comma 2 risulta completa. Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione in atti relativamente alle iscrizioni e trascrizioni appare completa e nel fascicolo è incluso il certificato notarile redatto in data 11/06/2021 dal notaio Dott. Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese. Non risultano, presenti nel fascicolo agli atti, Planimetrie Catastali, pertanto si è provveduto a recuperare le planimetrie dell'immobile



oggetto del pignoramento (v. all.1 - Elaborati Grafici).

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il bene oggetto di pignoramento confina a Nord ed Est con il sub 21 , ad Ovest cortile/ingresso (sub. 23), a Sud Appartamento Sub 6 ed ingresso vano scala comune Sub.13. (vedi planimetria allegata - all. 1)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,81 mq	127,12 mq	1	127,12 mq	2,70 m	TERRA
Cortile/Veranda Scoperta	70,13 mq	70,13 mq	0,25	12,62 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				139,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici considerate si riferiscono al Sub.7 per l'abitazione ed al Sub.22 per il cortile/veranda (Area Urbana).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/09/1986 al 28/09/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 230



		Superficie (ha are ca) 00.31.12
Dal 05/10/1992 al 03/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 230, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 125 mq Rendita € 325,37 Piano T
Dal 03/07/2008 al 21/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 230, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 125 mq Rendita € 325,37 Piano T
Dal 21/12/2010 al 09/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 230, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 125 mq Rendita € 325,37 Piano T
Dal 11/07/2016 al 09/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 230, Sub. 22 Categoria F1 Superficie catastale 70,00 mq Piano T

Il bene in oggetto è un immobile con destinazione appartamento. È stato edificato su un'area pertinenziale (BCNC) ad altre unità immobiliari esistenti all'anno 1992 - Prot. 2019 del 05/10/1992. Tale area era individuata dal subalterno 5 che è il medesimo subalterno che indentifica attualmente il corpo di fabbrica pignorato.

In un successivo elaborato planimetrico (25/07/2014) l'area BCNC sub 5 appare frazionata in due porzioni individuate dai subalterni 11 e 12. L'immobile in oggetto non vi è rappresentato, il precedente subalterno 5 non è presente né graficamente sull'elaborato planimetrico, né nel relativo elenco subalterni. Le due nuove aree individuate dai sub 11 e 12 sono classificate quali AREA URBANA, l'immobile in oggetto è sorto sull'area individuata dal sub 12.

Immobile individuato al catasto fabbricati come Sub 1 fino al 05/10/1992 - soppresso deriv. sub 7 - 8

Nell'elaborato planimetrico del 13/10/2015 compare l'immobile in oggetto ed è identificato dal sub 7, così come attualmente in atti, l'area sub 12 detratta della superficie del nuovo sub 5 è soppressa e identificata dal nuovo subalterno 16 fino all'attualità.

Per la ricostruzione della storia catastale si è fatto riferimento ai seguenti atti di aggiornamento della particella 230:

Prot. n. 000002019 del 05/10/1992

Prot. n. NU0067139 del 25/07/2014

Prot. n. NU0083856 del 13/10/2015

Prot. n. NU0084280 del 14/10/2015

Prot. n. NU0101210 del 17/12/2015

Prot. n. NU0101211 del 17/12/2015

Prot. n. NU0041391 del 26/04/2016 ultimo elaborato planimetrico in atti

## DATI CATASTALI





## PARTI COMUNI

L'immobile non risulta essere inserito in un contesto condominiale, vi si accede attraverso il vano scala comune censito al catasto fabbricati al Sub 13 (BCNC). Mentre l'ingresso dalla pubblica via avviene attraverso un cortile - ma censito al catasto fabbricati sub. 23 - mq. 170 cat. F/01 - intestato ad S.A.D.A. IMMOBILIARE

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle informazioni acquisite non risultano servitù gravanti sul bene pignorato, per quanto concerne le aree scoperte comuni si rimanda alla sezione "Riserve particolari da segnalare"

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è con struttura portante in muratura di laterizio con solai di piano in travetti e pignatte e getto in calcestruzzo.

Esternamente il fabbricato è dotato di intonaco e tinteggiatura, di infissi esterni (finestre e persiane in legno) dall'esame visivo effettuato all'esterno, il fabbricato si trova in uno stato di scarsa manutenzione e di conservazione.

L'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare è posto al piano Terra del fabbricato: Esso risulta composto da un andito, sogg.-pranzo, da due camere da letto, cucina, ripostiglio, bagno, l'altezza interna risulta di mt. 2,70. Il portoncino d'ingresso è in legno, l'appartamento si trova in scarse condizioni di manutenzione e di conservazione. Le pareti risultano in intonaco tinteggiato a tempera di colore bianco. Le pavimentazioni di tutti gli ambienti sono in marmettoni di graniglia di vecchia epoca, fatta eccezione della pavimentazione e del rivestimento del bagno che risultano in piastrelle di ceramica smaltata.

Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre sono in legno con vetro singolo, munite di persiane.

Idonei e funzionanti sono gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa.

Si fa presente che non è stato possibile scattare foto a sufficienza in quanto impedito dal proprietario del bene. Si fa presente che non è stato possibile scattare foto a sufficienza in quanto impedito dal proprietario del bene. Si fa presente che non è stato possibile scattare foto a sufficienza in quanto impedito dal proprietario del bene.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dal sopralluogo effettuato e da quanto appreso dall'ufficio anagrafe del Comune di Siniscola: risulta non occupato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 22/02/1990 al 03/07/2008	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lucio Mazzarella	22/02/1990	891	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	20/03/1990	2590	2112
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2008 al 21/12/2010	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento (Disposizioni delle Autorità)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Nuoro	03/07/2008	1223	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	10/06/2009	6367	4797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2010 al 09/01/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sammartano Stefano	21/12/2010	28033	16476
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nettuno	29/12/2010	14321	9657
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 09/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:





### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a NETTUNO il 01/04/2011  
Reg. gen. 3312 - Reg. part. 635  
Quota: 1  
Importo: € 141.512,79  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: NOTAIO SAMMARTANO STEFANO  
N° repertorio: 28584  
N° raccolta: 16869

### Trascrizioni

- Quota: 1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
N°  
0
- **PIGNORAMENTO IMMOBILE**  
Trascritto a NUORO il 07/06/2021  
Reg. gen. 5794 - Reg. part. 4487  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Annotazioni a trascrizioni

- **DECRETO DI GIUDIZIO PREVENTIVO**  
Trascritto a ROMA il 05/01/2016  
Reg. gen. 38 - Reg. part. 8  
Quota: 1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: #Annotazione a trascrizione dispositivo d  
romana Roma numero di Repertorio

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento,



attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A) Strumento Urbanistico Vigente:

Piano Urbanistico Comunale B.U.R.A.S. 06/11/2014

B) Destinazione Urbanistica:

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 124/2021 l'area (Comune di Siniscola Foglio 12 Mappale 230) su cui ricade l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica: "E3a" aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario,

utilizzate per scopi agricoli in ambienti periurbani, con interesse sociale ma con scarsa valenza economica e talora con finalità di difesa idrologica.

Si rimanda al certificato agli atti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

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

L'immobile fa parte di una villetta suddivisa in più appartamenti di cui quello in oggetto è ubicato al piano terra.

La costruzione è stata eseguita senza alcuna autorizzazione amministrativa.

Nel 1989 per tali opere è stata concessa dal Comune di Siniscola la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15 del 05/04/1989. Successivamente su varie parti del complesso immobiliare sono state apportate delle modifiche una delle quali ha inciso direttamente su bene in oggetto, tali lavori sono ascrivibili ai seguenti atti:

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/1989 (intero complesso immobiliare ricadente nella particella 230)

D.I.A. n. 133/10 - Progetto: Ampliamento Edificio Civile Abitazione - Legge Reg. N.4 - 23/10/2009 - "Piano Casa"

Permesso di costruire 93/2015 (solo per quanto concerne le parti comuni)

CILA 61/2015 (solo per quanto concerne le parti comuni)

SCIA 11/2016 (lavori di divisione unità immobiliari diversa da quella in esame)

### **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.

Dalle indagini presso gli archivi comunali e in situ non sono stati reperiti documenti in ordine a dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dichiarazione di conformità dell'impianto termico,



dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle indagini effettuate l'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - Località' Salapatu  
Appartamento in Loc. "Salapatu" del Comune di Siniscola, raggiungibile con la strada Sp.3 che conduce alla località balneare "La Caletta" - Censito NCEU del Comune di Siniscola al Foglio 12, Mappale 230, Sub. 7; Categoria A/3 classe 3 , vani 6. L'appartamento posto al Piano Terra si compone di n.6 vani: andito, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, n.2 camere, veranda/cortile (Sub. 22), si accede con ingresso da un cortile comune (Sub. 23) dalla strada Sp. 23 , tramite ingresso/scala condominiale (Sub.13). Il bene fa parte di un fabbricato Condominiale; composto da n.3 piani fuori terra, Non sono presenti servizi pubblici in quanto l'immobile è inserito in una zona prevalentemente agricola. I confini risultano: cortile condominiale, vano scala, ed il mappale Sub. 21. Non sussiste la piena corrispondenza tra la planimetria catastale depositata agli atti informatizzati del Catasto Edilizio Urbano e lo stato di fatto dell'unità esecutata, manca il cortile (Sub. 22) ed l'ingresso dal strada Sp.23 (Sub. 23) - L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato di n.3 Piani (T, 1°, 2°) e si compone di 5 appartamenti ad uso abitativo.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 230 al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 230, Sub. 7, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 164.893,20  
Allo scopo della determinazione del valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare, il C.T.U. ha effettuato indagini di mercato presso storiche ed accreditate Agenzie di vendita immobiliare site nel territorio del Comune di Siniscola, e ispezioni sia presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della Provincia di



Nuoro

In relazione ai contatti avuti, le accreditate Agenzie immobiliari di Siniscola hanno riferito al C.T.U. che il più probabile valore commerciale dell'unità oggetto del presente procedimento e comunque di beni simili, considerata la tipologia, la classe, l'ubicazione, lo stato di fatto (intendendo per tale uno stato conservativo di tipo normale), è compreso tra un minimo di €/mq 1.000,00 ed un massimo di €/mq 1.400,00 con un valore medio di mercato di €/mq 1.200,00  $= [(1.000,00 + 1.400,00):2]$ .

Nell'ultima rivelazione effettuata dall'OMI (I Semestre 2023), per la zona: "Periferica/ECCENTRICA-PERIFERICA" - Codice di Zona D1 , a destinazione abitazione civile - residenziale , Tipologia: Tipo economico in ostato conservativo normale, viene attribuito un valore di mercato, min. €/mq 960,00 e Max €/mq 1.350,00, con valore medio di €/mq 1.155,00  $= [(960,00 + 1.350,00):2]$ .

Considerato quanto sopra, mediando tra loro i valori medi al metro quadrato delle Agenzie immobiliari di Siniscola (€/mq 1.200,00) e dell'OMI (€/mq 1.155,00) si ottiene il valore medio ponderato di €/mq 1.177,50  $= (1.200,00 + 1.155,00):2]$

Premesso quanto sopra il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio: in tutta scienza e coscienza dichiara che il prezzo di mercato al metro quadrato di superfce lorda commerciale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione distinta al foglio 12 mappale 230 sub. 7 di categoria A/3 è oggi pari ad €/mq 1.180,00,

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Siniscola (NU) - Località' Salapatu	139,74 mq	1.180,00 €/mq	€ 164.893,20	100,00%	€ 164.893,20
Valore di stima:					€ 164.893,20

Valore di stima: € 164.893,20

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Scarso Stato d'uso e di manutenzione	5000,00	€
Altro - Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore di stima) assenza di garanzia per vizi occulti, età, ecc.	5,00	%

Valore finale di stima: € 151.648,54

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per quanto concerne i beni afferenti alla particella catastale 230 Foglio 12 del Comune di Siniscola, e in particolar modo per i subalterni: 4, 5, 7, 13, 15, 14, 20, si segnala che sono tutti dipendenti dal cortile



individuato dal subalterno 16 (già sub 12 e prima sub 5) che costituisce non solo il passaggio per l'accesso ai citati subalterni ma di fatto ne è una dipendenza.

Il subalterno 16 compare nel primo elaborato planimetrico relativo alla particella 230 in data 05/10/1992, nell'elenco subalterni apposto sull'elaborato stesso tale area è indicata come sub 5 Bene Comune Non Censibile (corte).

Successivamente a seguito di frazionamento, il sub 5 scompare, al suo posto il sub 12 e il sub 11, così come rappresentati nell'elaborato planimetrico del 25/07/2014,

contestualmente viene cambiata la tipologia di bene, non più BCNC bensì F1 Ente Urbano.

Successivamente il sub 12 viene soppresso e sostituito dall'attuale sub 16, sempre con medesima classificazione F1 Ente Urbano, così si evince a partire dall'elaborato planimetrico del 13/10/2015 e successivi. Il bene indicato sub 16 è di fatto il cortile di pertinenza dei subalterni che vi si affacciano, infatti lo è stato storicamente (quando era sub 5 per l'appunto BCNC), lo è attualmente in quanto ne consente l'accesso, ne costituisce il giardino. La connessione si nota in particolar modo per i sub 4, 5, 7, 13 i quali comunicano con tale cortile non solo con la porta di ingresso ma con ognuna delle stanze che costituiscono l'immobile.

Connessione meno evidente ma comunque esistente con gli altri due beni oggetto di esproprio i sub 14 e 20, ai quali si accede attraverso il vano scala comune (sub 13) il quale prospetta sul cortile in trattazione.

L'apposizione quindi della categoria F1 Ente Urbano appare quindi svilente per i beni afferenti e palesemente abnorme in quanto non si tratta di un terreno indipendente né sul piano oggettivo né sul piano della prassi censuaria.

Come noto infatti tali aree non devono formare parte integrante di una o più unità immobiliari, o concorrere a determinarne l'uso e la rendita.

D'altronde sulla particella catastale 230 vi è un implicito asservimento urbanistico già dalla concessione in sanatoria n. 15 del 05/04/1989 in quanto la superficie complessiva del lotto è stata impegnata nella formazione del volume ammissibile oggetto della sanatoria stessa (rif. Relazione Tecnica 7/11/1986 studio tecnico associato C.E.M.).

In ultimo è da segnalare che tale cortile è stato suddiviso in due porzioni da un muro, una parte fronteggia l'edificio in cui sono inclusi i subalterni 20 e 14, un'altra comprende i subalterni 4 e 5 (più piscina e tettoia).

È apparso quindi degno di nota nel contesto della presente, evidenziare che alcuni beni pur godendo di fatto di annessi pertinenziali pregevoli, non ne dispongono di diritto nel momento della formazione del valore estimativo, e quindi al più potranno vantare attraverso l'atto, l'apposizione di vincolo pertinenziale o servitù.

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.

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.

Sarule, li 07/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Carta Ignazio



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - Località' Salapatu

Appartamento in Loc. "Salapatu" del Comune di Siniscola, raggiungibile con la strada Sp.3 che conduce alla località balneare "La Caletta" - Censito NCEU del Comune di Siniscola al Foglio 12, Mappale 230, Sub. 7; Categoria A/3 classe 3, vani 6. L'appartamento posto al Piano Terra si compone di n.6 vani: andito, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, n.2 camere, veranda/cortile (Sub. 22), si accede con ingresso da un cortile comune (Sub. 23) dalla strada Sp. 23, tramite ingresso/scala condominiale (Sub.13). Il bene fa parte di un fabbricato Condominiale; composto da n.3 piani fuori terra, Non sono presenti servizi pubblici in quanto l'immobile è inserito in una zona prevalentemente agricola. I confini risultano: cortile condominiale, vano scala, ed il mappale Sub. 21. Non sussiste la piena corrispondenza tra la planimetria catastale depositata agli atti informatizzati del Catasto Edilizio Urbano e lo stato di fatto dell'unità esecutata, manca il cortile (Sub. 22) ed l'ingresso dal strada Sp.23 (Sub. 23) - L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato di n.3 Piani (T, 1°, 2°) e si compone di 5 appartamenti ad uso abitativo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 230 al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 230, Sub. 7, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: A) Strumento Urbanistico Vigente: Piano Urbanistico Comunale B.U.R.A.S. 06/11/2014 B) Destinazione Urbanistica: Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 124/2021 l'area (Comune di Siniscola Foglio 12 Mappale 230) su cui ricade l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica: "E3a" aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzate per scopi agricoli in ambienti periurbani, con interesse sociale ma con scarsa valenza economica e talora con finalità di difesa idrologica. Si rimanda al certificato agli atti.

**Prezzo base d'asta: € 151.648,54**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 151.648,54**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Siniscola (NU) - Località Salapatu		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 230 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 230, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	139,74 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è nel complesso sufficiente, tuttavia sono necessarie delle opere di manutenzione ordinaria sulle pitture esterne ed interne (in qualche parte presentano segni di distacco).		
Descrizione:	Appartamento in Loc. "Salapatu" del Comune di Siniscola, raggiungibile con la strada Sp.3 che conduce alla località balneare "La Caletta" - Censito NCEU del Comune di Siniscola al Foglio 12, Mappale 230, Sub. 7; Categoria A/3 classe 3, vani 6. L'appartamento posto al Piano Terra si compone di n.6 vani: andito, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, n.2 camere, veranda/cortile (Sub. 22), si accede con ingresso da un cortile comune (Sub. 23) dalla strada Sp. 23, tramite ingresso/scala condominiale (Sub.13). Il bene fa parte di un fabbricato Condominiale; composto da n.3 piani fuori terra, Non sono presenti servizi pubblici in quanto l'immobile è inserito in una zona prevalentemente agricola. I confini risultano: cortile condominiale, vano scala, ed il mappale Sub. 21. Non sussiste la piena corrispondenza tra la planimetria catastale depositata agli atti informatizzati del Catasto Edilizio Urbano e lo stato di fatto dell'unità esecutata, manca il cortile (Sub. 22) ed l'ingresso dal strada Sp.23 (Sub. 23) - L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato di n.3 Piani (T, 1°, 2°) e si compone di 5 appartamenti ad uso abitativo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

