
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cocco Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 211/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9.....	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9.....	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9.....	10
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9.....	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9.....	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9.....	14
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 211/2020 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9.....	22

INCARICO

All'udienza del 04/10/2023, il sottoscritto Arch. Cocco Paola, con studio in Viale Europa, 55 - 07041 - Alghero (SS), email paolacoccoarchitetto@gmail.com, PEC paola.cocco@archiworldpec.it, Tel. 392 4191272, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2023 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 Sassari (SS) - Via Mariotti n.9
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

L'immobile oggetto di pignoramento è situato al primo piano di un palazzo di maggior consistenza. L'appartamento è costituito da sala, collegata alla cucina, bagno e ripostiglio, due camere da letto e due terrazzi. L'immobile è riscaldato mediante pompe di calore aria-aria, di cui un dual collegato a due split nelle camere da letto, e un mono per la sala.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

L'immobile oggetto di pignoramento è situato al primo piano seminterrato di un palazzo di maggior consistenza, accessibile dall'interno mediante vano scala condominiale e dall'esterno mediante rampa carrabile.

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 Sassari (SS) - Via Mariotti n.9
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Non è stata depositata la relazione notarile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Non è stata depositata la relazione notarile.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

L'immobile confina con l'ascensore, censito al sub 17, il quale divide l'appartamento in due zone, e con i sub 26 e 28.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

L'immobile confina con i garage censiti al sub. 6 e al sub. 8, e ha accesso dal sub. 16 quale corsia di manovra.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,65 mq	65,44 mq	1	65,44 mq	2,69 m	1
Terrazza	8,05 mq	9,41 mq	0,25	2,35 mq	0,00 m	1
Terrazza retro	10,49 mq	12,40 mq	0,25	3,10 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				70,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	70,89 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/2005 al 05/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 573, Sub. 27, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 451,90 Piano 1
Dal 05/07/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 573, Sub. 27, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 451,90 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 31/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 573, Sub. 27, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 451,90 Piano 1

I titolari reali corrispondono a quelli catastali.

L'attuale mappale 573 è stato generato dalla soppressione del mappale 189.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/2005 al 05/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 573, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 MQ Rendita € 84,60 Piano S1
Dal 05/07/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 573, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 MQ Rendita € 84,60 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 31/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 573, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 MQ Rendita € 84,60 Piano S1

I titolari reali corrispondono a quelli catastali.

L'attuale mappale 573 è stato generato dalla soppressione del mappale 189.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	573	27	2	A3	3	5 vani	74 mq	451,9 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza catastale in quanto nello stato reale non è presente la divisione tra sala e zona cucina.

Prima di procedere al deposito della nuova planimetria catastale, è necessario presentare una pratica edilizia così come specificato nella sezione regolarità edilizia.

La variazione catastale comporta il pagamento dei diritti tributari di 50€, ai quali va aggiunta la parcella del tecnico che si aggira intorno ai 500€.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	573	7	2	C6	3	14 mq	14 mq	84,6 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9**

L'immobile è in buono stato conservativo. Sono presenti tracce di umidità che possono essere sistemate mediante opere di manutenzione ordinaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

L'immobile è in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9**

Sono parti comuni i vani scala e le corsie di manovra.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

Sono parti comuni i vani scala e le corsie di manovra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9**

Fondazioni, plinti pilastri e travi in cls armato;
solai in latero-cemento;

manto di copertura in laterizio
tramezzi in laterizio;
intonci interni ed esterni in malta cementizia;
pavimentazioni in gres di porcellanato;
rivestimenti in ceramica;
soglie e danzali in granito sardo;
tinteggiature al quarzo;
infissi in legno;
porte in legnomassello;

L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico.
Sono presenti tre split, due nelle camere da letto collegati ad una pompa di calore dual posizionata nel terrazzo, e uno in sala, con relativa macchina nel terrazzo fronte strada.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

Fondazioni, plinti pilastri e travi in cls armato;
solai in latero-cemento;
manto di copertura in laterizio
tramezzi in laterizio;
intonaci interni ed esterni in malta cementizia;
pavimentazioni in gres di porcellanato;
rivestimenti in ceramica;
soglie e danzali in granito sardo;
tinteggiature al quarzo;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Canoni di locazione

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 400,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

L'immobile è nella disponibilità degli esecutari e viene utilizzato come deposito.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/2003 al 05/07/2006	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MANIGA GIOVANNI	28/05/2003	213596/16428	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	10/06/2003	11729	8992
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2006 al 31/03/2017	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MANIGA GIOVANNI		247724	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	07/07/2006	12381	7905
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2017	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/02/2018	317/9990/18	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	25/09/2018	12251	8944
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/2003 al 05/07/2006	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MANIGA GIOVANNI	28/05/2003	213596/16428	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	10/06/2003	11729	8992
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2006 al 31/03/2017	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MANIGA GIOVANNI		247724	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	07/07/2006	12381	7905
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2017	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/02/2018	317/9990/18	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Sassari	25/09/2018	12251	8944		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 04/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Sassari il 14/01/2021
Reg. gen. 369 - Reg. part. 279
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a Sassari il 02/12/2005
Reg. gen. 27888 - Reg. part. 4145
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 04/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Sassari il 14/01/2021

Reg. gen. 369 - Reg. part. 279

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a Sassari il 02/12/2005

Reg. gen. 27888 - Reg. part. 4145

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

L'appartamento è situato nella zona urbanistica B1.2, ovvero ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento.

Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano.

Destinazioni ammesse

d0 - d1 - d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2 - d2.3- d3 (con esclusione di d3.3, d3.4) - d3.5 (con esclusione di d3.5.12) - d4.1 - d9 - d10 - d11 - d12 - d13 - d14.

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I4bis I5, I6, I7, I8, I9, I12

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

L'appartamento è situato nella zona urbanistica B1.2, ovvero ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento.

Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano.

Destinazioni ammesse

d0 - d1 - d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2 - d2.3- d3 (con esclusione di d3.3, d3.4) - d3.5 (con esclusione di d3.5.12) - d4.1 - d9 - d10 - d11 - d12 - d13 - d14.

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I4bis I5, I6, I7, I8, I9, I12

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

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

Dall'istanza di accesso agli atti presso il Comune di Sassari, di cui Prot. 0026606/2024, è emerso che l'immobile è stato costruito in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- C.E. C/04/20
- C.E. C/05/455

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.

A seguito di accesso agli atti di cui Prot. 0026606/2024, reperito in data 21/02/2024, e di accesso presso i luoghi in data 08/11/2023, non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i grafici di progetto dell'ultimo titolo abilitativo, ovvero la C.E. C/05/455, in quanto la distribuzione interna è differente rispetto a quanto assentito.

In particolare non è autorizzata la divisione tra cucina e sala.

E' presente inoltre una vetrata che chiude una porzione del terrazzo sul retrospetto, da rimuovere. E' possibile sostituirla con vetrate VEPA.

Si precisa che l'altezza interna rilevata è pari a 2,695 m, ovvero inferiore rispetto all'altezza assentita di 2,70 m, e che alcune misure rilevate differiscono da quelle presenti negli elaborati grafici. Tali misure risultano all'interno del 2% di tolleranza previsto dalle normative vigenti.

L'abusivismo relativamente alla divisione tra cucina e sala potrebbe essere sanato secondo quanto disposto dall'art. 9 c. 7 della LR 11/2017 e dall'art. 15 c. 7 della LR 23/1985 e nel rispetto del D.lgs n. 42/2004 e del D.P.R. n. 31/2017, ovvero per

interventi di edilizia libera eseguiti in assenza di preventiva e necessaria comunicazione asseverata.

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

Successivamente si potrà presentare richiesta per il rinnovo dell'agibilità, per la quale sono previsti i seguenti costi:

- dichiarazione di rispondenza impianto elettrico e idrico: 700,00 €
- diritti comunali: circa 100,00 €
- pratica tecnico: 1.500,00 €

Un'altra soluzione è quella di rimuovere la divisione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

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 non risulta agibile.

Dall'istanza di accesso agli atti presso il Comune di Sassari, di cui Prot. 0026606/2024, è emerso che l'immobile è stato costruito in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- C.E. C/04/20
- C.E. C/05/455

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.

A seguito di accesso agli atti di cui Prot. 0026606/2024, reperito in data 21/02/2024, e di accesso presso i luoghi in data 08/11/2023, si afferma che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i grafici di progetto dell'ultimo titolo abilitativo, ovvero la C.E. C/05/455.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 50,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 50,00

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 Sassari (SS) - Via Mariotti n.9
L'immobile oggetto di pignoramento è situato al primo piano di un palazzo di maggior consistenza. L'appartamento è costituito da sala, collegata alla cucina, bagno e ripostiglio, due camere da letto e due terrazzi. L'immobile è riscaldato mediante pompe di calore aria-aria, di cui un dual collegato a due split nelle camere da letto, e un mono per la sala.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 573, Sub. 27, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 88.825,17
Per arrivare all'importo stabilito di 1.253 €/mq sono stati utilizzati differenti metodologie:

1. Comparazione diretta

La valutazione dei cespiti è stata effettuata per confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e ubicati nella zona di interesse, da cui è emerso che il valore medio è pari a 1.406 €/mq.

2. Valore OMI

Si è fatto riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), che in particolare per i fabbricati conserva un buon grado di affidabilità, in quanto semestralmente monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

L'agenzia delle Entrate propone per le abitazioni civili con uno stato conservativo normale, nel Comune

di Sassari, un range di valori che varia in base alla zona OMI. La zona OMI di riferimento è la R1 (Extraurbana/AGRO DI SASSARI E BORGATE (S. GIOVANNI-OTTAVA-CANIGA-BANCALI)), dove abbiamo un valore compreso tra 700 €/mq e 1.100 €/mq.

Essendo un immobile abbastanza recente e con qualità nella norma si è fatto riferimento al valore maggiore.

Facendo quindi una media tra i due valori ottenuti abbiamo che il più probabile valore di mercato unitario è attualmente pari a 1.253 €/mq

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9

L'immobile oggetto di pignoramento è situato al primo piano seminterrato di un palazzo di maggior consistenza, accessibile dall'interno mediante vano scala condominiale e dall'esterno mediante rampa carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 573, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.000,00

Per arrivare all'importo stabilito è stato utilizzato il metodo della comparazione diretta: la valutazione dei cespiti è stata effettuata per confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e ubicati nella zona di interesse, da cui è emerso che il valore medio è pari a 1.000 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via Mariotti n.9	70,89 mq	1.253,00 €/mq	€ 88.825,17	100,00%	€ 88.825,17
Bene N° 2 - Garage Sassari (SS) - Via Mariotti n.9	14,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 14.000,00	100,00%	€ 14.000,00
				Valore di stima:	€ 102.825,17

Valore di stima: € 102.825,17

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2825,17	€

Valore finale di stima: € 100.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Alghero, li 13/03/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Documentazione relativa all'accesso agli atti
- ✓ N° 2 Tavola del progetto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9
L'immobile oggetto di pignoramento è situato al primo piano di un palazzo di maggior consistenza. L'appartamento è costituito da sala, collegata alla cucina, bagno e ripostiglio, due camere da letto e due terrazzi. L'immobile è riscaldato mediante pompe di calore aria-aria, di cui un dual collegato a due split nelle camere da letto, e un mono per la sala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 573, Sub. 27, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'appartamento è situato nella zona urbanistica B1.2, ovvero ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento. Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano. Destinazioni ammesse d0 - d1 - d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2 - d2.3- d3 (con esclusione di d3.3, d3.4) - d3.5 (con esclusione di d3.5.12) - d4.1 - d9 - d10 - d11 - d12 - d13 - d14. Categorie d'intervento I1, I2, I3, I4, I4bis I5, I6, I7, I8, I9, I12
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Mariotti n.9
L'immobile oggetto di pignoramento è situato al primo piano seminterrato di un palazzo di maggior consistenza, accessibile dall'interno mediante vano scala condominiale e dall'esterno mediante rampa carrabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 573, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'appartamento è situato nella zona urbanistica B1.2, ovvero ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento. Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano. Destinazioni ammesse d0 - d1 - d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2 - d2.3- d3 (con esclusione di d3.3, d3.4) - d3.5 (con esclusione di d3.5.12) - d4.1 - d9 - d10 - d11 - d12 - d13 - d14. Categorie d'intervento I1, I2, I3, I4, I4bis I5, I6, I7, I8, I9, I12

Prezzo base d'asta: € 100.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 211/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Mariotti n.9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 573, Sub. 27, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	70,89 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato conservativo. Sono presenti tracce di umidità che possono essere sistemate mediante opere di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è situato al primo piano di un palazzo di maggior consistenza. L'appartamento è costituito da sala, collegata alla cucina, bagno e ripostiglio, due camere da letto e due terrazzi. L'immobile è riscaldato mediante pompe di calore aria-aria, di cui un dual collegato a due split nelle camere da letto, e un mono per la sala.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Mariotti n.9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 573, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato conservativo.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è situato al primo piano seminterrato di un palazzo di maggior consistenza, accessibile dall'interno mediante vano scala condominiale e dall'esterno mediante rampa carrabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è nella disponibilità degli esecutati e viene utilizzato come deposito.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Sassari il 14/01/2021

Reg. gen. 369 - Reg. part. 279

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA MARIOTTI N.9

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Sassari il 14/01/2021

Reg. gen. 369 - Reg. part. 279

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****