

# TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pinna Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2023 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2023 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



## INCARICO

---

All'udienza del 09/08/2023, il sottoscritto Ing. Pinna Alessio, con studio in Via Nino Campus, 2 - 07100 - Sassari (SS), email alessio.ing.pinna@gmail.com, PEC alessio.pinna@ingpec.eu, Tel. 377/2621907, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/08/2023 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 EMILIO LUSSU 7

## DESCRIZIONE

---

L'immobile appartiene all'urbano di Sassari in posizione pressoché centrale, parallela alla più nota viale Umberto I, e pertanto vicino a tutti i servizi di carattere urbano. La zona sconta però la carenza di parcheggi liberi.

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 EMILIO LUSSU 7

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione catastale risulta completa, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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



L'esecutato acquista con atto del 12/02/2007 Pubblico ufficiale MANIGA GIOVANNI Sede SASSARI (SS) Repertorio n. 248852 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1870.1/2007 Reparto PI di SASSARI in atti dal 19/02/2007

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,82 mq	98,45 mq	1	98,45 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	1,61 mq	1,61 mq	0,25	0,40 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>98,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>98,85 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è comodamente divisibile in quanto non ha le caratteristiche oggettive

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>11/11/2009</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 724, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4.5 vani Rendita € 1.103,93 Piano 1
Dal al <b>10/05/2022</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2466, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4.5 vani Rendita € 1.103,93 Piano 1
Dal al <b>10/10/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2466, Sub. 88, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3.5 vani Rendita € 316,33 Piano 1

Lo stabile presenta due scale interne, una principale che porta ai piani superiori dove sono collocati appartamenti ad uso civile abitazione. La seconda scala, situata a sinistra per chi entra dall'ingresso, porta invece ad immobili adibiti a uso ufficio. L'immobile oggetto di perizia, pur trovandosi in questa parte dello



stabile, è allo stato dei luoghi un immobile ad uso civile abitazione accatastato in categoria A3 di tipo economico. Secondo la visura l'immobile subisce una variazione di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione il 10/05/2022 Pratica n. SS0029450 in atti dal 11/05/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3999132.10/05/2022

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	108	2466	88	2	A3	3	3.5 VANI	97 mq	316,33 €	1		

### Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale e a quella del progetto dell'ultimo stato assentito del Comune di Sassari

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma cpc

## PATTI

L'immobile risulta occupato stabilmente come abitazione da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e suo figlio, persona terza rispetto alla procedura. Risulta contratto di Comodato d'uso gratuito non registrato, né trascritto, stipulato con l'esecutato Sig. Giuseppe Atzori in data 01/05/2015.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Non sono evidenti segni di ammaloramenti su preti o soffitti. Gli impianti civili sono quelli originali, ma funzionanti.



## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato è inserito in contesto condominiale, e come tale soggetto al regolamento interno il pagamento di quote secondo le tabelle millesimali ad esso allegate.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù o usi civici gravanti sul bene oggetto di pignoramento. La verifica è stata eseguita sull'inventario dell'Assessorato all'Agricoltura della Regione Sardegna

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento è parte di un edificio pluripiano della tipologia a torre

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

Immobile occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, soggetto terzo rispetto alla procedura esecutiva, la quale ha dichiarato di occuparlo come abitazione, con il proprio figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito non registrato, né trascritto, stipulato con l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 01/05/2015.

### ***Canoni di locazione***

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 600,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 21/11/2002	**** Omissis ****	ATTO DI TRASFERIMENTO



		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				219	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		MINISTERO ECONOMIA E FINANZE	25/11/2003	23888	18354
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/02/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GIOVANNI MANIGA	16/02/2007	248852	20334
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		SASSARI	16/02/2007	2971	1870
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati riportati sono certificati da documento notarile a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 10/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Sassari il 12/02/2007  
Reg. gen. 248853 - Reg. part. 20335



Importo: € 80.465,49  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Tribunale di Tempio il 16/08/2018  
Reg. gen. 11400 - Reg. part. 8318  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Corte d'Appello Sassari il 07/03/2023  
Reg. gen. 3908 - Reg. part. 2853  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati riportati sono stati certificati dal documento notarile a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Lo strumento urbanistico di riferimento del Comune di Sassari è il Piano Urbanistico Comunale (PUC) pubblicato sul BURAS n.58 parte 3 l'11 dicembre 2014.

L'immobile oggetto di stima ricade nella zona urbanistica B1.5

Tali zone sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A che pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato. La pianificazione comunale sulle zone B individua la sottozona B1 - Ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento.

Gli ambiti delle sottozone B1 sono classificati in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono. Le zone B1.5 sono quelle caratterizzate da un indice di fabbricazione if pari a 6 (mc/mq), una altezza massima del fabbricato pari a 18 m, e indice di copertura RC pari a 60%

### **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 appartenente al complesso edilizio è stato autorizzato licenza di costruzione n. 251 del 14/11/1967 e con licenza di costruzione n. 265 del 23/11/1968. Inoltre è presente n. 213 del 09/10/1968 che sostituisce la n. 251/1967

Inoltre è presente il certificato di abitabilità del 26/06/1970



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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

L'immobile essendo un bene inserito in contesto condominiale è soggetto al rispetto del regolamento condominiale e al pagamento di oneri di natura ordinaria e straordinaria.

Si è contattato l'Amministratore del condominio a cui sono stati chiesti sia gli oneri condominiali annuali sia eventuali pendenze o arretrati, senza ricevere risposta.

## **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 EMILIO LUSSU 7  
L'immobile appartiene all'urbano di Sassari in posizione pressoché centrale, parallela alla più nota viale Umberto I, e pertanto vicino a tutti i servizi di carattere urbano. La zona sconta però la carenza di parcheggi liberi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 2466, Sub. 88, Zc. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 106.758,00  
Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico per comparabili. I dati comparabili sono stati ricercati presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari, consultazione valori dichiarati. I soli dati disponibili per la ricerca sono la categoria catastale, la consistenza in vani o in metri quadrati, la quota di proprietà riferita, e naturalmente il corrispettivo in euro dichiarato nell'atto. La ricerca è stata eseguita includendo un arco temporale compreso tra gennaio 2019 e dicembre 2022 in un'area limitrofa corrispondente alle vie Lussu, Fancello, P.ssa Iolanda parte centrale. Il numero di atti trovati sono stati



6. In particolare si sono riscontrati 3 atti nella stessa via, ma solo uno risulta avere caratteristiche simili per dimensione; quest'ultimo viene dichiarato un valore pari a 80.000 € per 3,5 vani. I pochi dati disponibili ci consentono di fare delle valutazioni solo parziali, in quanto per mettere a sistema gli immobili si necessita di altre informazioni al momento non ottenibili, ad esempio le condizioni dell'immobile al momento della vendita. A tal proposito un altro elemento di riferimento può essere quello delle Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio OMI. Nel merito, per la zona di interesse le quotazioni oscillano tra i 850-1200 €/mq per le abitazioni economiche (A3) in condizioni normali, ovvero immobili di tipo economico che si trovano pronte per essere abitate. Tenendo conto che la classificazione catastale non è un dato oggettivo in quanto attribuito dal denunciante, e il numero di vani non è una unità di misura che può essere presa in considerazione, considerando che l'immobile nasce come ufficio collocato in una zona dello stabile in cui sono presenti solo uffici, preso atto che l'impianto di riscaldamento centralizzato per la zona uffici è funzionante nelle ore meridiane e vengono staccati nelle ore serali, tale aspetto incide sul confort, come anche l'assenza di un adeguato isolamento dei muri e delle finestre.

Pertanto, preso come riferimento il dato più alto dell'OMI pari a 1.200 €/mq € è opportuno attribuire un 10% di svalutazione per i difetti sopra descritti, portando la stima ad un valore di 1.080 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Sassari (SS) - VIA EMILIO LUSSU 7	98,85 mq	1.080,00 €/mq	€ 106.758,00	100,00%	€ 106.758,00
				Valore di stima:	€ 106.758,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva da segnalare

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 27/05/2024



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Foto - ALLEGATO FOTOGRAFICO
- ✓ Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE
- ✓ Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Google maps
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Altri allegati - APE
- ✓ Altri allegati - RILIEVI ESEGUITI



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - VIA EMILIO LUSSU 7  
L'immobile appartiene all'urbano di Sassari in posizione pressoché centrale, parallela alla più nota viale Umberto I, e pertanto vicino a tutti i servizi di carattere urbano. La zona sconta però la carenza di parcheggi liberi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 2466, Sub. 88, Zc. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico di riferimento del Comune di Sassari è il Piano Urbanistico Comunale (PUC) pubblicato sul BURAS n.58 parte 3 l'11 dicembre 2014. L'immobile oggetto di stima ricade nella zona urbanistica B1.5 Tali zone sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A che pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato. La pianificazione comunale sulle zone B individua la sottozona B1 - Ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento. Gli ambiti delle sottozone B1 sono classificati in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono. Le zone B1.5 sono quelle caratterizzate da un indice di fabbricazione if pari a 6 (mc/mq), una altezza massima del fabbricato pari a 18 m, e indice di copertura RC pari a 60%



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - VIA EMILIO LUSSU 7		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 2466, Sub. 88, Zc. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	98,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Non sono evidenti segni di ammaloramenti su preti o soffitti. Gli impianti civili sono quelli originali, ma funzionanti.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile appartiene all'urbano di Sassari in posizione pressoché centrale, parallela alla più nota viale Umberto I, e pertanto vicino a tutti i servizi di carattere urbano. La zona sconta però la carenza di parcheggi liberi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Sassari il 12/02/2007  
Reg. gen. 248853 - Reg. part. 20335  
Importo: € 80.465,49  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Tribunale di Tempio il 16/08/2018  
Reg. gen. 11400 - Reg. part. 8318  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Corte d'Appello Sassari il 07/03/2023  
Reg. gen. 3908 - Reg. part. 2853  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

