
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marongiu Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *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
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
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
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2021 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 141.478,00	13

INCARICO

All'udienza del 07/01/2022, il sottoscritto Arch. Marongiu Maria Cristina, con studio in Via Vittorio Emanuele, 9 - 07041 - Alghero (SS), email mariacri.marongiu@alice.it; mariacri.marongiu@tiscali.it, PEC m.cristina.marongiu@archiworldpec.it, Tel. 349 36 26 373, Fax 079 97 32 088, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/01/2022 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 Livorno, 30

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto è UN APPARTAMENTO ubicato al quarto piano di uno stabile sito in Via Livorno, 30 nel centro abitato di Sassari, in una zona altamente residenziale, ben servita e facilmente accessibile.

Lo stabile di complessivi sei piani fuori terra ha l'affaccio principale su Via Livorno, mentre gli altri rispettivamente su corte interna, su distacco con altro fabbricato e in aderenza.

L'appartamento è accessibile da vano scala e ascensore condominiale con sbarco su pianerottolo; risulta il primo a sinistra per chi sale le scale o esce dall'ascensore.

Il portoncino di ingresso immette in un corridoio su cui si affacciano tutti gli ambienti: a sinistra cucina, due camere da letto e bagno dotato di wc, bidet, lavabo e doccia, a destra soggiorno e sala, in fondo ripostiglio. Sono presenti due balconi, uno con affaccio su via Livorno con uscita dalla sala e uno con affaccio su corte interna con uscita dalla cucina.

Tutti i locali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre, ad eccezione del disimpegno e del ripostiglio. L'altezza netta degli ambienti è di cm 290.

SUPERFICI APPARTAMENTO:

- superficie netta mq 89,60 oltre balconi mq 11,28
- superficie lorda mq 108,25 oltre balcone mq 12,55
- superficie convenzionale mq 111,40

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Livorno, 30

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile 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)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	89,60 mq	108,25 mq	1,00	108,25 mq	2,80 m	4
Balcone	5,04 mq	5,55 mq	0,25	1,40 mq	0,00 m	4
Balcone	6,24 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				111,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,40 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 01/08/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 253, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 1,44
Dal 01/08/1983 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 253, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 1,44
Dal 01/01/1992 al 11/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 253, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 867,65
Dal 11/07/2003 al 01/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 253, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 867,65

Dal 01/02/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 2157, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 867,65
Dal 11/09/2015 al 03/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 2157, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale Totale: 112 mq Totale escluse aree scoperte: 109 mq Rendita € 867,65 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	126	2157	20	2	A2	1	6	Totale: 112 mq Totale escluse aree scoperte: 109 mq	867,65 €	4	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Al sopralluogo il bene è risultato completamente arredato ed accessoriato, funzionante e in buono stato di conservazione e manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha la facciata principale su Via Livorno orientata a sud-ovest, la facciata secondaria su corte interna orientata a nord-est, una su distacco con altro fabbricato e una in aderenza. L'edificio è stato edificato tra il 1965 e il 1966 con la conseguente tipologia costruttiva, impiantistica ed estetica del periodo. Nel complesso l'intero fabbricato si trova in modeste condizioni manutentive.

La struttura portante dell'edificio appare solida, non sono evidenti segni di cedimenti né di insalubrità. La struttura verticale portante è in muratura, i solai sono presumibilmente in laterocemento. I divisori interni

sono realizzati in forati. Il pavimento e il rivestimento della cucina e del servizio igienico sono in piastrelle di ceramica, i pavimenti delle camere e corridoio sono in piastrelle di graniglia di marmo o in lastre di marmo; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono costituiti da avvolgibili di plastica con telaio in ferro (in cattivo stato di manutenzione) e infisso in legno e vetro singolo; le porte interne sono in legno e vetro, il portoncino di ingresso è in legno con dispositivo di sicurezza interno. Il balcone su Via Livorno presenta pavimento in ceramica e parapetto con ringhiera mentre quello su corte interna presenta sempre pavimento in ceramica ma parapetto in muratura.

E' presente impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio; l'ACS è prodotta da boiler elettrico collocato nel servizio igienico. L'impianto elettrico è sottotraccia e non risulta essere stato messo a norma. E' presente impianto citofonico, telefonico, di antenna TV centralizzata (cavo antenna esterno). L'impianto idrico fognario è realizzato sottotraccia ed è collegato alle reti pubbliche cittadine; è presente un piccolo serbatoio idrico nel balcone retrostante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato a titolo gratuito (in forza di meri accordi verbali) dalla Sig.ra **** Omissis ****, del debitore e non presente all'atto del sopralluogo. Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 26/04/2022 alle ore 10:00 alla presenza del Geom. **** Omissis **** in rappresentanza dell'I.V.G. e del Sig. **** Omissis **** al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava occupato dalla del debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1983 al 11/07/2003	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Manlio Pitzorno Noatio			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	22/09/2010	16417	9971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/2003	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Sassari			
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Sassari	30/07/2003	15318	11739
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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 04/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Sassari il 22/09/2010
Reg. gen. 16420 - Reg. part. 4544
Importo: € _____
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € _____
Rogante: Dott. Manlio Pitzorno Notaio
Data: 20/09/2010
- **IPOTECA LEGALE** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Sassari il 27/01/2011
Reg. gen. 1153 - Reg. part. 274
Importo: € _____
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € _____
Rogante: Atto amministrativo Equitalia Sardegna Spa
Data: 13/01/2011

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a Sassari il 22/12/2009
Reg. gen. 21033 - Reg. part. 14702
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Sassari il 01/02/2016
Reg. gen. 922 - Reg. part. 682
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Sassari il 24/09/2021
Reg. gen. 14843 - Reg. part. 11112
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, nel quale insiste il bene in oggetto, è ricompreso nel vigente P.U.C. di Sassari (Delibera C.C. n. °43 del 26/07/2012 e n° 35 del 18/11/2014 - BURAS n. 58 del 11/12/2014 e ss.mm.ii.) in zona B (Ambiti di conferma, completamento, rigenerazione urbana) - SOTTOZONA B1.5 (Ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento). Per tale zona si deve fare riferimento all'articolo 21 dalle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.U.C. che ne disciplinano l'attività edilizia. La destinazione d'uso d0-Residenziale abitativa è tra quelle ammesse nella suddetta sottozona. L'immobile ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 14 - Golfo dell'Asinara - tutelato dal Piano Paesaggistico Regionale (BURAS n. 30 del 08/09/2006), pertanto risulta sottoposta alle condizioni o limitazioni introdotte dal suddetto piano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

TITOLI ABILITATIVI

Per la verifica della regolarità edilizia dell'immobile è stato effettuato accesso agli atti presso l'archivio Edilizia Privata del Comune di Sassari (Prot.44440 del 09/03/2022).

Il Settore Edilizia Privata con nota Prot. N. GE 2022/0053924 del 22/03/2022 comunica che, a seguito dell'incendio dell'Archivio Edilizio del 2005, parte della documentazione del Settore è stata danneggiata o resa inaccessibile, tra cui la pratica e i relativi allegati oggetto della richiesta.

Gli unici documenti disponibili per l'estrazione sono le licenze di costruzione, l'abitabilità e una pratica sul Portale Suape:

- LICENZA DI COSRUZIONE N. 48 rilasciata il 14/04/1965 a **** Omissis **** con la quale si autorizzava la "Costruzione di un primo lotto di un fabbricato nella Via Livorno" su progetto redatto dal Geom. **** Omissis ****.

- LICENZA DI COSRUZIONE N. 89 rilasciata il 09/07/1965 a **** Omissis **** con la quale si autorizzava la "Costruzione del secondo lotto del fabbricato sito in Via Livorno prolungamento" su progetto redatto dal Geom. **** Omissis ****.

Risulta inoltre CERTIFICATO DI ABITABILITA' dal punto di vista igienico sanitario rilasciato il 10/02/1966 a **** Omissis **** per "La casa di nuova ostruzione sita in Via Livorno prolungamento".

Nel 2021 è stata presentata al SUAPE di Sassari dall'Amministratore del Condominio di Via Livorno n.30 Sig. **** Omissis **** una pratica per INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA (Codice univoco SUAP: 92036140900-03122021- 2041.404378 Prot. GE/2021/267572 del 15/12/2021) per "Accertamento di Conformità -

Difformità distribuzione interna appartamenti e ricostruzione grafici completi del fabbricato andati distrutti nell'incendio dell'archivio Comunale" su progetto dell'Ing. **** Omissis ****.

REGOLARITA' EDILIZIA

Durante il sopralluogo del 26/04/2022 si è rilevato che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla pratica per INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA presentata al SUAPE di Sassari il 10/12/2021.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.252,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.100,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 500,00

A seguito di richiesta presentata all'amministratore del condominio Dott. **** Omissis ****, lo stesso in data 23 maggio 2022 ha fornito il prospetto relativo agli oneri condominiali dovuti per l'immobile oggetto della presente dal proprietario debitore.

Sono a carico dell'acquirente le spese condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente (art. 63 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile).

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 Livorno, 30

Il bene in oggetto è UN APPARTAMENTO ubicato al quarto piano di uno stabile sito in Via Livorno, 30 nel centro abitato di Sassari, in una zona altamente residenziale, ben servita e facilmente accessibile. Lo stabile di complessivi sei piani fuori terra ha l'affaccio principale su Via Livorno, mentre gli altri rispettivamente su corte interna, su distacco con altro fabbricato e in aderenza. L'appartamento è accessibile da vano scala e ascensore condominiale con sbarco su pianerottolo; risulta il primo a sinistra per chi sale le scale o esce dall'ascensore. Il portoncino di ingresso immette in un corridoio su cui si affacciano tutti gli ambienti: a sinistra cucina, due camere da letto e bagno dotato di wc, bidet, lavabo e doccia, a destra soggiorno e sala, in fondo ripostiglio. Sono presenti due balconi, uno con affaccio su via Livorno con uscita dalla sala e uno con affaccio su corte interna con uscita dalla cucina. Tutti i locali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre, ad eccezione del disimpegno e del ripostiglio. L'altezza netta degli ambienti è di cm 290. SUPERFICI APPARTAMENTO: - superficie netta mq 89,60 oltre balconi mq 11,28 - superficie lorda mq 108,25 oltre balcone mq 12,55 - superficie convenzionale mq 111,40

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 2157, Sub. 20, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 141.478,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via Livorno, 30	111,40 mq	1.270,00 €/mq	€ 141.478,00	100,00%	€ 141.478,00
				Valore di stima:	€ 141.478,00

Valore di stima: € 141.478,00

Valore finale di stima: € 141.478,00

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 26/05/2022

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Riscontro comune - Concessioni - SUAPE
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio PUC e NTA
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Visure storiche
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Foto - Esterne
- ✓ N° 1 Foto - Interne

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Livorno, 30

Il bene in oggetto è UN APPARTAMENTO ubicato al quarto piano di uno stabile sito in Via Livorno, 30 nel centro abitato di Sassari, in una zona altamente residenziale, ben servita e facilmente accessibile. Lo stabile di complessivi sei piani fuori terra ha l'affaccio principale su Via Livorno, mentre gli altri rispettivamente su corte interna, su distacco con altro fabbricato e in aderenza. L'appartamento è accessibile da vano scala e ascensore condominiale con sbarco su pianerottolo; risulta il primo a sinistra per chi sale le scale o esce dall'ascensore. Il portoncino di ingresso immette in un corridoio su cui si affacciano tutti gli ambienti: a sinistra cucina, due camere da letto e bagno dotato di wc, bidet, lavabo e doccia, a destra soggiorno e sala, in fondo ripostiglio. Sono presenti due balconi, uno con affaccio su via Livorno con uscita dalla sala e uno con affaccio su corte interna con uscita dalla cucina. Tutti i locali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre, ad eccezione del disimpegno e del ripostiglio. L'altezza netta degli ambienti è di cm 290. SUPERFICI APPARTAMENTO: - superficie netta mq 89,60 oltre balconi mq 11,28 - superficie lorda mq 108,25 oltre balcone mq 12,55 - superficie convenzionale mq 111,40

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 2157, Sub. 20, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, nel quale insiste il bene in oggetto, è ricompreso nel vigente P.U.C. di Sassari (Delibera C.C. n. °43 del 26/07/2012 e n° 35 del 18/11/2014 - BURAS n. 58 del 11/12/2014 e ss.mm.ii.) in zona B (Ambiti di conferma, completamento, rigenerazione urbana) - SOTTOZONA B1.5 (Ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento). Per tale zona si deve fare riferimento all'articolo 21 dalle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.U.C. che ne disciplinano l'attività edilizia. La destinazione d'uso d0-Residenziale abitativa è tra quelle ammesse nella suddetta sottozona. L'immobile ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 14 - Golfo dell'Asinara - tutelato dal Piano Paesaggistico Regionale (BURAS n. 30 del 08/09/2006), pertanto risulta sottoposta alle condizioni o limitazioni introdotte dal suddetto piano.

Prezzo base d'asta: € 141.478,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 137/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 141.478,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Livorno, 30		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 2157, Sub. 20, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	111,40 mq
Stato conservativo:	Al sopralluogo il bene è risultato completamente arredato ed accessoriato, funzionante e in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	<p>Il bene in oggetto è UN APPARTAMENTO ubicato al quarto piano di uno stabile sito in Via Livorno, 30 nel centro abitato di Sassari, in una zona altamente residenziale, ben servita e facilmente accessibile. Lo stabile di complessivi sei piani fuori terra ha l'affaccio principale su Via Livorno, mentre gli altri rispettivamente su corte interna, su distacco con altro fabbricato e in aderenza. L'appartamento è accessibile da vano scala e ascensore condominiale con sbarco su pianerottolo; risulta il primo a sinistra per chi sale le scale o esce dall'ascensore. Il portoncino di ingresso immette in un corridoio su cui si affacciano tutti gli ambienti: a sinistra cucina, due camere da letto e bagno dotato di wc, bidet, lavabo e doccia, a destra soggiorno e sala, in fondo ripostiglio. Sono presenti due balconi, uno con affaccio su via Livorno con uscita dalla sala e uno con affaccio su corte interna con uscita dalla cucina. Tutti i locali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre, ad eccezione del disimpegno e del ripostiglio. L'altezza netta degli ambienti è di cm 290. SUPERFICI APPARTAMENTO: - superficie netta mq 89,60 oltre balconi mq 11,28 - superficie lorda mq 108,25 oltre balcone mq 12,55 - superficie convenzionale mq 111,40</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		