
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Conchedda Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4G.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4I.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4G.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4I.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4G.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4I.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4G.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4I.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4G.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4I.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4G.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4I.....	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4G.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4I.....	8
Precisazioni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4G.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4I.....	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4G.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4I.....	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4G.....	9



Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4I.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4G.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4I.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4G.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4I.....	10
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4G.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4I.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4G.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4I.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4G.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4I.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4G.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4I.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4G.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4I.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4G.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4I.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2023 del R.G.E.....	20
Lotto Unico	20



INCARICO

All'udienza del 09/08/2023, il sottoscritto Ing. Conchedda Antonio, con studio in Via Degli Astronauti 3/D - 07100 - Sassari (SS), email a.c.ingegneria@gmail.com, PEC antonio.conchedda@ingpec.eu, Tel. 347 9674930, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/08/2023 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 Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4G (Coord. Geografiche: 40.909317° N - 8.717037° E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4I

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4G

Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 3 piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Castelsardo, in posizione semiperiferica, più precisamente in Via Nicolò Doria civico n° 4/I.

La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. La stessa risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio.

Il cespite ha accesso diretto dal portoncino condominiale al piano terra posto in affaccio sulla pubblica viabilità, la quale presenta sufficienti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Castelsardo, quali la SS200, la SS134 e la SP90.

L'immobile allo stato attuale risulta composto da:

- Piano Primo: soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, disimpegno, 3 terrazzi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4I

Oggetto della presente perizia è un locale autorimessa posto al piano seminterrato con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 3 piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Castelsardo, in posizione semiperiferica, più precisamente in Via Nicolò Doria civico n° 4/I.

La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. La stessa risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio.

Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità, la quale presenta sufficienti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Castelsardo, quali la SS200, la SS134 e la SP90.



L'immobile allo stato attuale risulta composto da:
- Piano Terra: box-autorimessa.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4G
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4I

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4G

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4I

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4G

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4I

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4G

Nord: Via Nicolò Doria
 Ovest: Via Don Vivas
 Sud: Traversa Via Nicolò Doria
 Est: Via Nicolò Doria

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4I

Nord: Via Nicolò Doria
 Ovest: Via Don Vivas
 Sud: Traversa Via Nicolò Doria
 Est: Via Nicolò Doria

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4G

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	107,00 mq	128,00 mq	1,00	128,00 mq	2,78 m	2
Terrazza	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	2
Terrazza	19,00 mq	19,00 mq	0,10	1,90 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				137,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,40 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4I

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,00 mq	22,00 mq	0,50	11,00 mq	2,46 m	T
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	11,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4G

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 08/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 285, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 449,32 Piano 2
Dal 08/06/2007 al 08/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 285, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 137 mq Rendita € 449,32 Piano 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4I

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 08/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 285, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 35 Rendita € 108,46 Piano 2
Dal 08/06/2007 al 08/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 285, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 35 Superficie catastale 42 mq Rendita € 108,46 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4G

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	8	285	7		A3	2	6		449,32 €		
--	---	-----	---	--	----	---	---	--	----------	--	--

Corrispondenza catastale

Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

- lieve redistribuzione interna degli ambienti e mancata realizzazione del servizio igienico all'intero di una camera da letto.
- modifica prospettica consistente nel tamponamento perimetrale con struttura amovibile in alluminio e specchiature del terrazzo posto sul prospetto posteriore del fabbricato.
- altezze interne rilevate a metro laser pari 2.78 m costanti rispetto ai 2.70 m riportati in planimetria catastale.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di nuova pratica catastale una volta acquisito titolo autorizzativo comunale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4I

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	285	2		C6	2	35	42 mq	108,46 €	T	

Corrispondenza catastale

Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

- altezze interne rilevate a metro laser pari 2.46 m costanti rispetto ai 2.40 m costanti riportati in planimetria catastale.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di nuova pratica catastale una volta acquisito titolo autorizzativo comunale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4G

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza di documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c. Sono state effettuate le visure catastali, e la richiesta di accesso agli atti



amministrativi presso il Comune di Castelsardo al fine di verificare la conformità urbanistica. Si è rilevata la non esistenza dell' Attestato di Prestazione Energetica (APE), il sottoscritto pertanto procede alla redazione dell'APE per l'immobile.

N.B. L'immobile risulta edificato all'interno di un'area adibita a Edilizia Economica e Popolare - ex 167 e peratntosoggett a vincoli per quanto concerne i prezzi iniziali di vendita e locazione. In data 05.04.2024 con comunicazione Prot. N.5171, il Segretario del Comune di Castelsardo comunicava a mezzo Pec che per gli immobili in oggetto risultano decaduti i vincoli previsti per le suddette aree e che pertanto i cespiti possono essere venduti a libero mercato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4I

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza di documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c. Sono state effettuate le visure catastali, e la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Castelsardo al fine di verificare la conformità urbanistica.

N.B. L'immobile risulta edificato all'interno di un'area adibita a Edilizia Economica e Popolare - ex 167 e peratntosoggett a vincoli per quanto concerne i prezzi iniziali di vendita e locazione. In data 05.04.2024 con comunicazione Prot. N.5171, il Segretario del Comune di Castelsardo comunicava a mezzo Pec che per gli immobili in oggetto risultano decaduti i vincoli previsti per le suddette aree e che pertanto i cespiti possono essere venduti a libero mercato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4G

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione complessivo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4I

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato di manutenzione e conservazione complessivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4G

Ingresso-vano scala.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4I

Spazi comuni condominiali.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4G

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4I

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4G

- Struttura in elevazione realizzata con struttura a telaio in travi-pilastro in c.a.;
- Solaio di copertura realizzato con tetto a falde in cls con sovrapposto strato impermeabilizzante e manto di tegole in laterizio;
- Tamponamenti realizzati in blocchi di laterizio;
- Intonaci interni ed esterni realizzati con intonaco di tipo civile liscio;
- Tinteggiature interne ed esterne realizzate con idropittura lavabile e traspirante;
- Pavimentazione realizzata in mattonelle di ceramica;
- Infissi esterni realizzati in legno a vetro singolo completi di serrande avvolgibili in pvc;
- Infissi interni realizzati in legno tamburato;
- Porta d'ingresso in legno completa di serratura di sicurezza;
- Impianto idrico ed elettrico realizzati entro traccia;
- Predisposizione impianto di riscaldamento di tipo condominiale con radiatori in ghisa a parete, da alimentare con caldaia a gasolio;
- ACS da scaldabagno elettrico.

L'immobile presenta finiture di tipo economico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4I

- Struttura in elevazione realizzata con struttura a telaio in travi-pilastro in c.a.;
- Solaio di copertura realizzato con tetto a falde in cls con sovrapposto strato impermeabilizzante e manto di tegole in laterizio;
- Tamponamenti realizzati in blocchi di laterizio;
- Intonaci interni ed esterni realizzati con intonaco di tipo civile liscio;
- Tinteggiature interne ed esterne realizzate con idropittura lavabile e traspirante;
- Pavimentazione realizzata in battuto di cemento;
- Porta d'ingresso realizzata con serranda basculante in metallo ad azionamento manuale;
- Impianto idrico ed elettrico realizzato fuori traccia;

L'immobile presenta finiture di tipo economico.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4G

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4I

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4G

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1982 al 08/06/2007	**** Omissis ****	Convenzione per la cessione di aree			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario del Comune di Castelsardo	23/11/1982	435	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	03/12/1982		9703
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/06/2007 al 08/03/2024	**** Omissis ****	Assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Manlio Pitzorno	08/06/2007	50102	25292
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	13/06/2007	10534	6782
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4I

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1982 al 08/06/2007	**** Omissis ****	Convenzione per la cessione di aree			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario del Comune di Castelsardo	23/11/1982	435	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	03/12/1982		9703
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/06/2007 al 08/03/2024	**** Omissis ****	Assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Manlio Pitzorno	08/06/2007	50102	25292
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	13/06/2007	10534	6782
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4G

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 08/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 27/01/2023
Reg. gen. 1351 - Reg. part. 1007



Elenco sintetico delle formalità relativo a
Comune di CASTELSARDO (SS) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0008 Particella 00285 Subalterno 0007

1. TRASCRIZIONE del 13/06/2007 - Registro Particolare 6782 Registro Generale 10534
Pubblico ufficiale PIZORNO MANLIO Repertorio 50102/25292 del 08/06/2007
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
Nota disponibile in formato elettronico

2. ANNOTAZIONE del 22/06/2007 - Registro Particolare 2033 Registro Generale 11253
Pubblico ufficiale PIZORNO MANLIO Repertorio 50101/25291 del 08/06/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2704 del 2002

3. TRASCRIZIONE del 27/01/2023 - Registro Particolare 1007 Registro Generale 1351
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO CAGLIARI SEZ. DIST. SASSARI Repertorio 31 del 05/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4I

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 08/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 27/01/2023
Reg. gen. 1351 - Reg. part. 1007

Elenco sintetico delle formalità relativo a
Comune di CASTELSARDO (SS) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0008 Particella 00285 Subalterno 0002

1. TRASCRIZIONE del 13/06/2007 - Registro Particolare 6782 Registro Generale 10534
Pubblico ufficiale PIZORNO MANLIO Repertorio 50102/25292 del 08/06/2007
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
Nota disponibile in formato elettronico

2. ANNOTAZIONE del 22/06/2007 - Registro Particolare 2033 Registro Generale 11253
Pubblico ufficiale PIZORNO MANLIO Repertorio 50101/25291 del 08/06/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2704 del 2002



3. TRASCRIZIONE del 27/01/2023 - Registro Particolare 1007 Registro Generale 1351
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO CAGLIARI SEZ. DIST. SASSARI Repertorio 31 del 05/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4G

L'immobile insiste in zona C3 del Piano di Fabbricazione del Comune di Castelsardo le cui norme sono contenute nelle N.T.A. allegate alla presente perizia (Vedi Allegati n° 14 - 15).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4I

L'immobile insiste in zona C3 del Piano di Fabbricazione del Comune di Castelsardo le cui norme sono contenute nelle N.T.A. allegate alla presente perizia (Vedi Allegati n° 14 - 15).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4G

A seguito di accesso agli atti presso l'archivio comunale del Comune di Castelsardo, la sola documentazione in loro possesso, e trasmessa al sottoscritto relativa al cespite in oggetto, risulta essere la Concessione Edilizia n°46/80, pratica edilizia n°5/80 rilasciata in data 16/12/1980 relativa alla prima costruzione dell'immobile.

Non risulta presente rilasciato certificato di agibilità/abitabilità.

Si sono rilevate delle difformità sulla base della documentazione prodotta dal comune che nello specifico risultano essere:

- lieve redistribuzione interna degli ambienti e mancata realizzazione del ripostiglio all'intero di una camera da letto.
- modifica prospettica consistente nel tamponamento perimetrale con struttura amovibile in alluminio e specchiature del terrazzo posto sul prospetto posteriore del fabbricato.
- altezze interne rilevate a metro laser pari 2.78 m costanti rispetto ai 2.70 m costanti riportati in planimetria catastale.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di nuova pratica autorizzativa comunale al fine di regolarizzare le sopracitate difformità e successiva presentazione pratica catastale.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4I

A seguito di accesso agli atti presso l'archivio comunale del Comune di Castelsardo, la sola documentazione in loro possesso, e trasmessa al sottoscritto relativa al cespite in oggetto, risulta essere la Concessione Edilizia n°46/80, pratica edilizia n°5/80 rilasciata in data 16/12/1980 relativa alla prima costruzione dell'immobile.

Non risulta presente rilasciato certificato di agibilità/abitabilità.

Si sono rilevate delle difformità sulla base della documentazione prodotta dal comune che nello specifico risultano essere:

- altezze interne rilevate a metro laser pari 2.46 m costanti rispetto ai 2.40 m costanti riportati in planimetria catastale.
- il box-autorimessa è andato ad occupare l'intero vano adibito da progetto comunale a centrale termica ed ingresso, con conseguente aumento di superficie e volume.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di nuova pratica autorizzativa comunale al fine di regolarizzare le sopracitate difformità e successiva presentazione pratica catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4G

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA NICOLÒ DORIA 4I

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4G
Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 3 piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Castelsardo, in posizione semiperiferica, più precisamente in Via Nicolò Doria civico n° 4/I. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. La stessa risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Il cespite ha accesso diretto dal portoncino condominiale al piano terra posto in affaccio sulla pubblica viabilità, la quale presenta sufficienti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Castelsardo, quali la SS200, la SS134 e la SP90. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Primo: soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, disimpegno, 3 terrazzi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 285, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 192.360,00
La stima dell'immobile è stata calcolata utilizzando il metodo MCA, effettuando un'indagine di mercato su immobili adibiti ad uso abitazione aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima località. Da tale ricerca si è evinto un valore di vendita compreso tra gli 1.300,00 e i 1.500,00 €/mq. Considerando che tali importi saranno poi oggetto di trattativa in sede di compravendita, il sottoscritto ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto, un parametro Euro/mq pari a 1.400,00. Il valore di stima è da considerarsi al netto dei costi di ripristino delle sopraccitate difformità. Tali opere vengono stimate dal sottoscritto in € 5.000,00 i quali costituiscono deprezzamento del bene e dei quali si è già tenuto conto in sede di valutazione.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4I
Oggetto della presente perizia è un locale autorimessa posto al piano seminterrato con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 3 piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Castelsardo, in posizione semiperiferica, più precisamente in Via Nicolò Doria civico n° 4/I. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. La stessa risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità, la quale presenta sufficienti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Castelsardo, quali la SS200, la SS134 e la SP90. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Terra: box-autorimessa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 285, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.400,00
La stima dell'immobile è stata calcolata utilizzando il metodo MCA, effettuando un'indagine di mercato su immobili adibiti ad uso garage aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima località. Da tale ricerca si è evinto un valore di vendita compreso tra gli 1.300,00 e i 1.500,00 €/mq. Considerando che tali importi saranno poi oggetto di trattativa in sede di compravendita, il sottoscritto ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto, un parametro Euro/mq pari a 1.400,00. Il valore di stima è da considerarsi al netto dei costi di ripristino delle sopraccitate difformità. Tali opere vengono stimate dal sottoscritto in € 2.500,00 i quali costituiscono deprezzamento del bene e dei quali si è già tenuto conto in sede di valutazione.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4G	137,40 mq	1.400,00 €/mq	€ 192.360,00	100,00%	€ 192.360,00
Bene N° 2 - Garage Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4I	11,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 15.400,00	100,00%	€ 15.400,00
				Valore di stima:	€ 207.760,00

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.

Sassari, li 05/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Conchedda Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - Allegato 1 - Stralcio planimetria Catasto Terreni
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 2 - Planimetria CF Foglio 8 mapp 285 sub 7
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 3 - Planimetria CF Foglio 8 mapp 285 sub 2
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 4 - Visura catastale storica CF Foglio 8 mapp 285 sub 7
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 5 - Visura catastale storica CF Foglio 8 mapp 285 sub 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Verbale inizio operazioni peritali del 02.10.2023 (1° sopralluogo)
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 - Verbale inizio operazioni peritali del 23.10.2023 (2° sopralluogo)
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - Elenco formalità U.I. Foglio 8 Mapp. 285 sub 7
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 - Elenco formalità U.I. Foglio 8 Mapp. 285 sub 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Trascrizione del 13.06.2007
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Annotazione a iscrizione del 22.06.2007
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - Trascrizione del 27.01.2023



- ✓ Altri allegati - Allegato 13 - Stralcio Programma di Fabbricazione Comune di Castelsardo
- ✓ Altri allegati - Allegato 14 - Norme Tecniche di Attuazione Programma di Fabbricazione Comune di Castelsardo
- ✓ Altri allegati - Allegato 15 - Regolamento Edilizio Programma di Fabbricazione Comune di Castelsardo
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 16 - C.E. 46 del 16.12.1980
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 17 - Tavola 1 C.E. 46 del 1980 - Inquadramento NO Tutela
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 18 - Tavola 2 C.E. 46 del 1980 - Piante - Prospetti - Sezioni NO Tutela
- ✓ Altri allegati - Allegato 19 - Relazione tecnica C.E. 46 del 1980
- ✓ Altri allegati - Allegato 20 - Denuncia inizio lavori C.E. 46 del 1980
- ✓ Altri allegati - Allegato 21 - BROZZU_S_11_MARZO_2024_CASTELSARDO_F8_M285_S7-1.pdf
- ✓ Altri allegati - Allegato 22 - RICEVUTA INVIO APE REGIONE
- ✓ Foto - Allegato 23 - Documentazione fotografica Castelsardo - EI 7-2023
- ✓ Altri allegati - Allegato 24 - Comunicazione svincolo comune area ex 167



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4G

Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 3 piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Castelsardo, in posizione semiperiferica, più precisamente in Via Nicolò Doria civico n° 4/I. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. La stessa risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Il cespite ha accesso diretto dal portoncino condominiale al piano terra posto in affaccio sulla pubblica viabilità, la quale presenta sufficienti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Castelsardo, quali la SS200, la SS134 e la SP90. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Primo: soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, disimpegno, 3 terrazzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 285, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile insiste in zona C3 del Piano di Fabbricazione del Comune di Castelsardo le cui norme sono contenute nelle N.T.A. allegate alla presente perizia (Vedi Allegati n° 14 - 15).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4I

Oggetto della presente perizia è un locale autorimessa posto al piano seminterrato con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 3 piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Castelsardo, in posizione semiperiferica, più precisamente in Via Nicolò Doria civico n° 4/I. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. La stessa risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità, la quale presenta sufficienti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Castelsardo, quali la SS200, la SS134 e la SP90. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Terra: box-autorimessa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 285, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile insiste in zona C3 del Piano di Fabbricazione del Comune di Castelsardo le cui norme sono contenute nelle N.T.A. allegate alla presente perizia (Vedi Allegati n° 14 - 15).



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4G		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 285, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	137,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione complessivo.		
Descrizione:	Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 3 piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Castelsardo, in posizione semiperiferica, più precisamente in Via Nicolò Doria civico n° 4/I. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. La stessa risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Il cespite ha accesso diretto dal portoncino condominiale al piano terra posto in affaccio sulla pubblica viabilità, la quale presenta sufficienti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna e per la città di Castelsardo, quali la SS200, la SS134 e la SP90. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Primo: soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, disimpegno, 3 terrazzi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Castelsardo (SS) - Via Nicolò Doria 4I		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 285, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato di manutenzione e conservazione complessivo.		
Descrizione:	Oggetto della presente perizia è un locale autorimessa posto al piano seminterrato con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 3 piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Castelsardo, in posizione semiperiferica, più precisamente in Via Nicolò Doria civico n° 4/I. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. La stessa risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità, la quale presenta sufficienti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna e per la città di Castelsardo, quali la SS200, la SS134 e la SP90. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Terra: box-autorimessa.		



Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

