
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tilocca Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - via Campidano n. 1/C, piano 1°.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - via Campidano n. 1/C, piano S2	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini.....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	15

Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2022 del R.G.E.....	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 74.148,41	22
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 4.963,11	22

INCARICO

All'udienza del 05/08/2023, il sottoscritto Geom. Tilocca Antonio, con studio in Via Torres, 7 - 07100 - Sassari (SS), email studio.tilocca@gmail.com, PEC antonio.tilocca@geopec.it, Tel. 333 5286335, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/08/2023 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 Campidano n. 1/C, piano 1°
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - via Campidano n. 1/C, piano S2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CAMPIDANO N. 1/C, PIANO 1°

Appartamento residenziale posto al piano 1° di un fabbricato condominiale ubicato in Sassari, via Campidano n. 1/C.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CAMPIDANO N. 1/C, PIANO S2

Posto Auto scoperto posto al Piano S2, di un fabbricato condominiale ubicato in Sassari, via Campidano n. 1/C.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - via Campidano n. 1/C, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'appartamento esecutato affaccia per due lati su spazi condominiali, per un lato in parte su spazi condominiali e in parte confina con vano scala-ascensore condominiale, nel quarto lato confina con un appartamento di altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,70 m	Primo
Terrazza	10,30 mq	10,30 mq	0,40	4,12 mq	2,70 m	Primo
Veranda	4,14 mq	4,14 mq	0,95	3,93 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				59,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Descrizione dello stabile in cui è posta l'appartamento esecutato. Il fabbricato, la cui epoca di costruzione risale ai primissimi mesi del 1990, è ubicato in Sassari via Campidano n.1/C ed è rappresentato da un manufatto di

sette piani di cui due seminterrati e cinque fuori terra oltre a un piano sottotetto. Lo stabile, realizzato con struttura portante in c.a., comprende autorimesse nel piano S2, uffici e deposito nel piano S1, un appartamento e un negozio nel piano terra, appartamenti in numero di tre per piano nei piani alti e locali sottotetto nel piano soffitta. Il palazzo dispone di un ingresso carrabile a filo strada munito di cancello in ferro a due ante, di accesso alla rampa per i piani seminterrati; dispone inoltre di un ingresso pedonale coperto, pavimentato con piastrelle di ceramica e munito di cancello in ferro a filo strada, di accesso all'androne e al vano scala condominiali.

Il portone di ingresso al vano scala condominiale è munito di infisso vetrato in PVC. Il vano scala e i pianerottoli intermedi e di arrivo ai diversi piani sono pavimentati con piastrelle di ceramica; la scala per i collegamenti verticali è rivestita con lastre di marmo e serve tutti i piani con la eccezione del piano S2 a cui si accede mediante la rampa carrabile. Lo stabile è munito di impianto ascensore che serve tutti i piani con la eccezione del piano S2 e del piano sottotetto. Come si desume anche dalla documentazione fotografica allegata, le parti condominiali comuni (cancelli, ingresso pedonale coperto, androne e vano scala, rampa di accesso carrabile, facciate ecc.) si presentano in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Concludendo con la descrizione generale del fabbricato, la zona in cui è posto, a due passi dal viadotto don Sturzo e a qualche centinaio di metri dagli uffici della Questura, pur semiperiferica rispetto al centro città, è comunque ben servita dai mezzi pubblici, le opere di urbanizzazione primaria sono presenti e funzionanti e nel raggio di qualche centinaio di metri sono presenti negozi di ogni tipo, farmacie, strutture scolastiche (scuole elementari) ecc.; infine è agevolmente collegata sia col centro cittadino sia con le principali vie di comunicazione verso l'esterno. La porzione immobiliare oggetto di esecuzione è posta nel piano primo dello stabile; più precisamente, è rappresentata dall'appartamento il cui portoncino di ingresso è il secondo a sinistra rispetto a chi esce dall'ascensore. Si compone di soggiorno-angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, una veranda chiusa su tre lati dalle pareti del fabbricato e sul quarto lato chiusa da una vetrata in PVC; comprende inoltre un ampio balcone in facciata, una parte del quale chiusa con vetrate in PVC. Come si dirà meglio nella sezione "Regolarità Edilizia", occorre precisare che le chiusure della veranda e del balcone con elementi in PVC non sono conformi rispetto ai progetti allegati alla Concessione Edilizia n. 294/1988 di costruzione del fabbricato e successiva variante C.E. n. 25/1990.

Il portoncino di ingresso è rappresentato da un infisso blindato; le porte interne sono in legno; ugualmente in legno sono i serramenti di finestre e portefinestre, completi di vetrocamera e muniti di tapparelle esterne in pvc; il bagno è completo di vasca, lavabo, vaso igienico e bidè, tutti collegati e funzionanti; le pareti del bagno risultano rivestite con piastrelle di ceramica; i pavimenti dell'intera unità immobiliare, sono rappresentati da piastrelle di ceramica; gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia e apparentemente a norma. Nell'appartamento sono presenti i terminali (radiatori in ghisa) di un impianto di riscaldamento condominiale centralizzato dismesso. Infatti, come dichiarato dalla sig.ra **** Omissis ****, proprietaria dell'immobile, presente alle operazioni di sopralluogo, e confermato nei documenti trasmessi allo scrivente dallo studio **** Omissis ****, che cura l'amministrazione dello stabile, tale impianto è stato dismesso e pertanto non è funzionante. Conclusivamente sul punto, la qualità delle finiture dell'unità immobiliare è di livello medio e si presenta, sotto ogni aspetto, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione (Doc. Fotografica Lotto 1 allegata).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/1992 al 14/10/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 1607, Sub. 4 Categoria A3
Dal 14/10/1993 al 14/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 1607, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 Vani Rendita € 271,14

		Piano Piano 1°
Dal 15/03/2000 al 22/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 1607, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 Vani Rendita € 271,14 Piano Piano 1°
Dal 22/01/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 1607, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 Vani Rendita € 271,14 Piano Piano 1°
Dal 09/11/2015 al 08/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 1607, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 Vani Superficie catastale 59 mq Rendita € 271,14 Piano Piano 1°

I titolari dei dati catastali non corrispondono a quelli reali. Infatti, come risulta nella certificazione notarile del 02/03/2023 del dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, è deceduto in data _____ e la corrispondente quota di proprietà pari ad 1/4, è pervenuta a _____ nata a _____ il _____ cf _____, per successione non trascritta, ovvero trascritta in data _____ nn. _____ e _____, con l'accettazione espressa di eredità nascente da atto del Tribunale di Sassari del _____ Rep. _____

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	1607	4	2	A3	3	3 Vani	59 mq	271,14 €	Piano 1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale; infatti:

- a) nella planimetria catastale il terrazzo a livello della camera risulta chiuso su tre lati dalle pareti del fabbricato e aperto sul quarto lato; nello stato dei luoghi risulta chiuso anche il quarto lato con pannelli apribili in pvc vetriati;
- b) nella planimetria catastale il balcone ad angolo del vano ingresso-soggiorno-cucina risulta aperto; nello stato dei luoghi una parte di tale balcone risulta chiusa con pannelli apribili in pvc vetriati.

Tuttavia, poichè tali chiusure sono abusive e devono essere demolite (come si dirà meglio nella sezione "Regolarità Edilizia"), tali demolizioni, riconducono lo stato dei luoghi a corrispondere alla planimetria catastale. Pertanto, in funzione del ripristino delle aperture della veranda e del balcone, non si rendono necessarie variazioni catastali.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata e come meglio illustrato nella sezione "CONSISTENZA", l'unità immobiliare, presenta nel suo complesso uno stato conservativo discreto, pur necessitando di normali interventi di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'appartamento pignorato è inserito in uno stabile condominiale, pertanto la procedura esecutiva comprende una proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti che per legge, uso e destinazione formano oggetto del condominio. Su richiesta, a mezzo PEC del 25.09.2023 (allegata) dello scrivente, lo studio **** Omissis **** con sede in Sassari via G. Mazzini n. 1, che cura l'amministrazione condominiale, a mezzo PEC del 29.09.2023 (allegata), ha trasmesso la scheda delle tabelle millesimali (allegata) da cui risulta che il valore millesimale della proprietà generale dell'immobile oggetto di procedura è pari a millesimi 45,31.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già detto sia l'appartamento esecutato che lo stabile condominiale in cui è posto si presentano in condizioni discrete; di seguito si riportano le caratteristiche costruttive e di finitura prevalenti. **FABBRICATO IN CUI E' POSTO L'APPARTAMENTO:** Fondazioni in c.a.; Strutture verticali ed orizzontali in c.a.; Tamponature pareti esterne realizzate con manufatti in laterizio; Copertura a falda unica con struttura in laterocemento e tegole murate sul sottostante solaio; Solai in laterocemento; Facciate esterne intonacate e tinteggiate; Finestre e portefinestre munite di serrande avvolgibili in pvc; Collegamenti verticali con impianto ascensore e scale fino al piano S1, per giungere al piano S2 è necessario immergersi nella rampa; Le scale sono rivestite con lastre di marmo; E' presente l'impianto citofonico; Cancelli di ingressi pedonale e carrabile condominiali in ferro; Portone androne di ingresso e vano scala condominiale in PVC; Pavimenti ingresso pedonale coperto, androne di ingresso, vano scala, pianerottoli intermedi e di arrivo ai piani realizzati con piastrelle di ceramica; Pavimentazione rampa di accesso ai piani seminterrati in calcestruzzo; Pavimentazione delle autorimesse del piano S2 e delle relative aree di manovra in calcestruzzo.

APPARTAMENTO ESECUTATO: Portoncino di ingresso blindato; Altezza utile interna ml. 2,70; Pavimenti e rivestimenti realizzati con piastrelle di ceramica; Pareti interne e soffitto intonacate e tinteggiate; Porte interne in legno; Finestre e portefinestre in legno con vetrocamera, munite di serrande avvolgibili in pvc; Impianto elettrico e citofonico sotto traccia; Impianto idrico e fognario collegati alle rispettive reti pubbliche e funzionanti; Impianto di riscaldamento presente ma dismesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 24/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Sassari il 25/01/2010
Reg. gen. 1416 - Reg. part. 172
Importo: € 112.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Rogante: Notaio Lojacono Vinvenzo
Data: 25/01/2010
N° repertorio: 1416/172

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Sassari il 21/02/2022
Reg. gen. 2311 - Reg. part. 1675

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il PUC vigente del comune di Sassari individua la zona in cui è posto l'immobile oggetto di procedura esecutiva in zona di completamento "B", sottozona B1.1 normata dall'art. 21 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione). Tale articolo prevede, per la zona interessata, una modalità di attuazione con titolo abilitativo diretto. Le destinazioni ammesse sono: d0 - d1 - d2.1 come da allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2 - d2.3 - d3 (con esclusione d3.3, d3.4) - d3.5 (con esclusione d3.5.12) - d4.1 - d9 - d10 - d11 - d12 - d13 - d14. Le categorie di intervento sono: I1, I2, I3, I4, I4bis, I5, I6, I7, I8, I9, I12. I parametri urbanistici di zona sono i seguenti: if 6,00 mc/mq di lotto edificabile, altezza ml. 16,50, rc 40%, sal max 1,74 mq/mq per mq di lotto edificabile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

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 è munito di certificato di agibilità (allegato).

Previa richiesta a mezzo PEC, lo scrivente, in data 25/09/2023, ha effettuato accesso agli atti presso il Comune di Sassari per la verifica della regolarità edilizia dell'immobile esecutato ed estrarre copia delle relative formalità autorizzative. L'esame della pratica edilizia presente presso il Settore Attività Produttive ed Edilizia Privata ha consentito di accertare che il fabbricato in cui è ubicata la porzione immobiliare esecutata è stato realizzato con una prima Concessione Edificatoria n.294 del 5 luglio 1988 (allegata), a cui è seguita una Concessione Edilizia di Variante n. 25 del 18 gennaio 1990 (allegata), ed infine una ulteriore Concessione Edilizia n. C/92/00514 del 16 novembre 1992 per modifica di destinazione d'uso di un magazzino al piano terra in abitazione (allegata). L'esame del progetto grafico allegato alle succitate Concessioni Edilizie, in particolare all'ultima in ordine di tempo, ha consentito di accertare, relativamente all'immobile esecutato, la non conformità dello stesso rispetto al progetto approvato. Infatti nei grafici progettuali :

- a) la terrazza a livello che prospetta sul cortile retrostante, risulta chiusa su tre lati e aperta sul quarto lato; nello stato dei luoghi risulta chiuso anche il quarto lato con pannelli in PVC;
- b) il balcone ad angolo del vano soggiorno-cottura risulta aperto in tutta la sua superficie; nello stato dei luoghi, una parte di tale balcone risulta chiusa con pannelli in PVC. Tali chiusure, realizzate abusivamente, non sono sanabili e devono essere rimosse. Il costo per la rimozione e lo smaltimento è stimabile in una somma pari a euro 2.000,00.

Infine, per l'intero edificio, è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 14 del 22 febbraio 1990 (allegato).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, non esisteva e pertanto è stato predisposto dallo scrivente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 380,50

Come già specificato nella sezione "PARTI COMUNI", l'immobile pignorato è inserito in uno stabile condominiale, pertanto la procedura esecutiva comprende una proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti che per legge, uso e destinazione formano oggetto del condominio. Su richiesta a mezzo PEC (allegata) dello scrivente in data 25.09.2023, lo studio che cura l'amministrazione condominiale, **** Omissis **** con sede in Sassari via G. Mazzini n. 1, a mezzo PEC del 29.09.2023 (allegata), ha trasmesso la scheda delle tabelle millesimali (allegata) da cui risulta che il valore millesimale della proprietà generale dell'immobile oggetto di procedura è pari a millesimi 45,31; dal medesimo documento si ricava inoltre che la spesa preventivata per l'intero anno è pari a euro 380,50, ed ancora che risulta un residuo a debito degli anni precedenti pari a euro 616,59 e che la rata condominiale mensile è pari a euro 30,00.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - via Campidano n. 1/C, piano S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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 1/4)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il posto auto scoperto, è ubicato come detto al piano S2 e confina per due lati con la rampa di accesso condominiale e per due lati con particelle che rappresentano altri fabbricati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	Piano interrato 2
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Descrizione dello stabile in cui è ubicato il posto auto esecutato. Il fabbricato, la cui epoca di costruzione risale ai primissimi mesi del 1990, è ubicato in Sassari via Campidano n.1/C ed è rappresentato da un manufatto di sette piani di cui due seminterrati e cinque fuori terra oltre a un piano sottotetto. Lo stabile, realizzato con struttura portante in c.a., comprende autorimesse nel piano S2, uffici e deposito nel piano S1, un appartamento e un negozio nel piano terra, appartamenti in numero di tre per piano nei piani alti e locali sottotetto nel piano soffitta. Il palazzo dispone di un ingresso carrabile a filo strada munito di cancello in ferro a due ante, di accesso alla rampa per i piani seminterrati; dispone inoltre di un ingresso pedonale coperto, pavimentato con piastrelle di ceramica e munito di cancello in ferro a filo strada, di accesso all'androne e al vano scala condominiali.

Il portone di ingresso al vano scala condominiale è munito di infisso vetrato in PVC. Il vano scala e i pianerottoli intermedi e di arrivo ai diversi piani sono pavimentati con piastrelle di ceramica; la scala per i collegamenti verticali è rivestita con lastre di marmo e serve tutti i piani con la eccezione del piano S2 a cui si

accede mediante la rampa carrabile. Lo stabile è munito di impianto ascensore che serve tutti i piani con la eccezione del piano S2 e del piano sottotetto. Come si desume anche dalla documentazione fotografica allegata, le parti condominiali comuni (cancelli, ingresso pedonale coperto, androne e vano scala, rampa di accesso carrabile, facciate ecc.) si presentano in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Concludendo con la descrizione generale del fabbricato, la zona in cui è posto, a due passi dal viadotto don Sturzo e a qualche centinaio di metri dagli uffici della Questura, pur semiperiferica rispetto al centro città, è comunque ben servita dai mezzi pubblici, le opere di urbanizzazione primaria sono presenti e funzionanti e nel raggio di qualche centinaio di metri sono presenti negozi di ogni tipo, farmacie, strutture scolastiche (scuole elementari) ecc.; infine è agevolmente collegata sia col centro cittadino sia con le principali vie di comunicazione verso l'esterno. Il posto auto scoperto oggetto di esecuzione è ubicato nel piano S2 dello stabile; più precisamente, come meglio evidenziato nella documentazione fotografica e nella planimetria catastale, è rappresentato dal posto auto scoperto posto sul retro dello stabile e confina su due lati con spazi di manovra condominiali e su due lati con muri di confine con altre proprietà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/1992 al 14/10/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 1607, Sub. 26 Categoria C6 Piano Piano S2
Dal 14/10/1993 al 14/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 1607, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 10 mq Rendita € 44,42 Piano Piano S2
Dal 15/03/2000 al 22/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 1607, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 10 mq Rendita € 44,42 Piano Piano S2
Dal 22/01/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 1607, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 10 mq Rendita € 44,42 Piano Piano S2
Dal 09/11/2015 al 08/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 1607, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 10 mq Rendita € 44,42 Piano Piano S2

I titolari dei dati catastali non corrispondono a quelli reali. Infatti, come risulta nella certificazione notarile del 02/03/2023 del dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, è deceduto in data

e la corrispondente quota di proprietà pari ad 1/4, è pervenuta a _____ nata a _____ il _____
, cf _____, per successione non trascritta, ovvero trascritta in data _____ nn. _____
accettazione espressa di eredità nascente da atto del Tribunale di Sassari del _____ Rep. _____

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	1607	26	2	C6	1		10 mq	44,42 €	Piano S2	

Corrispondenza catastale

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

Il sopralluogo effettuato e l'esame della planimetria catastale hanno consentito di accertare la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale stessa.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata e come meglio illustrato nella sezione "CONSISTENZA", l'unità immobiliare, presenta nel suo complesso uno stato conservativo discreto.

PARTI COMUNI

Il posto auto pignorato è inserito in uno stabile condominiale, pertanto la procedura esecutiva comprende una proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti che per legge, uso e destinazione formano oggetto del condominio. Su richiesta, a mezzo PEC del 25.09.2023 (allegata) dello scrivente, lo studio **** Omissis **** con sede in Sassari via G. Mazzini n. 1, che cura l'amministrazione condominiale, a mezzo PEC del 29.09.2023 (allegata), ha trasmesso la scheda delle tabelle millesimali (allegata) da cui risulta che il valore millesimale della proprietà generale dell'immobile oggetto di procedura è pari a millesimi 2,68.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già detto sia il posto auto scoperto esecutato che lo stabile condominiale in cui è posto si presentano in condizioni discrete; di seguito si riportano le caratteristiche costruttive e di finitura prevalenti. FABBRICATO IN CUI E' UBICATO IL POSTO AUTO: Fondazioni in c.a.; Strutture verticali ed orizzontali in c.a.; Tamponature pareti esterne realizzate con manufatti in laterizio; Copertura a falda unica con struttura in laterocemento e tegole murate sul sottostante solaio; Solai in laterocemento; Facciate esterne intonacate e tinteggiate; Finestre e portefinestre munite di serrande avvolgibili in pvc; Collegamenti verticali con impianto ascensore e scale fino al piano S1, per giungere al piano S2 è necessario immergersi nella rampa; Le scale sono rivestite con lastre di marmo; E' presente l'impianto citofonico; Cancelli di ingressi pedonale e carrabile condominiali in ferro; Portone androne di ingresso e vano scala condominiale in PVC ; Pavimenti ingresso pedonale coperto, androne di ingresso, vano scala, pianerottoli intermedi e di arrivo ai piani realizzati con piastrelle di ceramica; Pavimentazione rampa di accesso ai piani seminterrati in calcestruzzo; Pavimentazione delle autorimesse del piano S2 e delle relative aree di manovra in calcestruzzo.

POSTO AUTO ESECUTATO: Il posto auto scoperto esecutato confina per due lati con muri di confine del lotto in cui è ubicato lo stabile e per due lati con spazi condominiali; Unitamente agli spazi di manovra limitrofi, risulta pavimentato con calcestruzzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 24/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Sassari il 25/01/2010
Reg. gen. 1416 - Reg. part. 172
Importo: € 112.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Rogante: Notaio Lojacono Vincenzo
Data: 25/01/2010
N° repertorio: 1416/172

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Sassari il 21/02/2022
Reg. gen. 2311 - Reg. part. 1675
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il PUC vigente del comune di Sassari individua la zona in cui è posto l'immobile oggetto di procedura esecutiva in zona di completamento "B", sottozona B1.1 normata dall'art. 21 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione). Tale articolo prevede, per la zona interessata, una modalità di attuazione con titolo abilitativo diretto. Le destinazioni ammesse sono: d0 - d1 - d2.1 come da allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2 - d2.3 - d3 (con esclusione d3.3, d3.4) - d3.5 (con esclusione d3.5.12) - d4.1 - d9 - d10 - d11 - d12 - d13 - d14. Le categorie di intervento sono: I1, I2, I3, I4, I4bis, I5, I6, I7, I8, I9, I12. I parametri urbanistici di zona sono i seguenti: if 6,00 mc/mq di lotto edificabile, altezza ml. 16,50, rc 40%, sal max 1,74 mq/mq per mq di lotto edificabile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Lo stabile 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 risulta agibile.

Previa richiesta a mezzo PEC, lo scrivente, in data 25/09/2023, ha effettuato accesso agli atti presso il Comune di Sassari per la verifica della regolarità edilizia dell'immobile esecutato ed estrarre copia delle relative formalità autorizzative. L'esame della pratica edilizia presente presso il Settore Attività Produttive ed Edilizia Privata ha consentito di accertare che il fabbricato in cui è ubicata la porzione immobiliare esecutata è stato realizzato con una prima Concessione Edificatoria n.294 del 5 luglio 1988 (allegata), a cui è seguita una Concessione Edilizia di Variante n. 25 del 18 gennaio 1990 (allegata), ed infine una ulteriore Concessione Edilizia n. C/92/00514 del 16 novembre 1992 per modifica di destinazione d'uso di un magazzino al piano terra in abitazione (allegata). Inoltre l'esame del progetto grafico allegato alle succitate Concessioni Edilizie, in particolare all'ultima in ordine di tempo, ha consentito di accertare, relativamente all'immobile esecutato, la conformità dell'opera realizzata rispetto al progetto approvato. Infine, per l'intero edificio, è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 14 del 22 febbraio 1990 (allegato).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come già specificato nella sezione "PARTI COMUNI", l'immobile pignorato è inserito in uno stabile condominiale, pertanto la procedura esecutiva comprende una proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti che per legge, uso e destinazione formano oggetto del condominio. Su richiesta a mezzo PEC (allegata) dello scrivente in data 25.09.2023, lo studio che cura l'amministrazione condominiale, **** Omissis **** con sede in Sassari via G. Mazzini n. 1, a mezzo PEC del 29.09.2023 (allegata), ha trasmesso la scheda delle tabelle millesimali (allegata) da cui risulta che il valore millesimale della proprietà generale dell'immobile oggetto di procedura è pari a millesimi 2,68; dal medesimo documento si ricava inoltre che la spesa preventivata per l'intero anno è pari a euro 4,53, ed ancora che risulta un residuo a debito degli anni precedenti pari a euro 36,89.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - via Campidano n. 1/C, piano 1°
Appartamento residenziale posto al piano 1° di un fabbricato condominiale ubicato in Sassari, via Campidano n. 1/C.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 1607, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 76.765,00
Per la determinazione del valore lo scrivente ha adottato il criterio di stima del valore di mercato. A tal fine ha preliminarmente esaminato: a)-la zona in cui è ubicato l'appartamento, che pur semiperiferica, è dotata di tutti i servizi quali negozi, farmacie, ufficio postale, sportelli bancari, scuole ecc.; b)-l'agevole viabilità di collegamento con il centro urbano della città e con i principali snodi del territorio, in particolare con il porto di Porto Torres e con l'aeroporto di Alghero-Fertilia; c)-le caratteristiche tipologiche, strutturali e di finitura del fabbricato in cui è posto l'appartamento con particolare attenzione alle parti comuni; d)-le caratteristiche proprie dell'immobile quali la tipologia distributiva, la

qualità delle finiture e lo stato di conservazione e manutenzione. Fissati tali elementi, lo scrivente ha preso in esame le quotazioni OMI pubblicate dall'agenzia del territorio, i cui valori, aggiornati al primo semestre del 2023, hanno oscillazioni per case di tipo civile fra euro 950,00 ed euro 1.250,00/mq.; ha svolto poi un'indagine di mercato assumendo opportune informazioni presso alcune agenzie immobiliari che operano nel territorio e ricavando una quotazione media, per immobili con caratteristiche simili a quello esecutato, oscillante fra euro 1.100,00 ed euro 1.400,00/mq. Per quanto sopra, tenuto conto delle condizioni generali e particolari dell'immobile, lo scrivente ritiene equo adottare un prezzo medio unitario pari ad euro 1.300,00/mq. di superficie convenzionale. Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, dato dal prodotto fra la superficie convenzionale (mq. 59,05) ed il prezzo medio unitario adottato (€ 1.300,00), risulta pari ad euro 76.765,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - via Campidano n. 1/C, piano 1°	59,05 mq	1.300,00 €/mq	€ 76.765,00	100,00%	€ 76.765,00
				Valore di stima:	€ 76.765,00

Valore di stima: € 76.765,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Spese condominiali insolute	616,59	€

Valore finale di stima: € 74.148,41

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - via Campidano n. 1/C, piano S2
 Posto Auto scoperto posto al Piano S2, di un fabbricato condominiale ubicato in Sassari, via Campidano n. 1/C.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 1607, Sub. 26, Zc. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 5.000,00
 Per la determinazione del valore lo scrivente ha adottato il criterio di stima del valore di mercato. A tal fine ha preliminarmente esaminato: a)-la zona in cui è ubicato il posto auto, che pur semiperiferica, è dotata di tutti i servizi quali negozi, farmacie, ufficio postale, sportelli bancari, mercato civico, scuole ecc.; b)-l'agevole viabilità di collegamento con il centro urbano della città e con i principali snodi del territorio, in particolare con il porto di Porto Torres e con l'aeroporto di Alghero-Fertilia; c)-le

caratteristiche tipologiche, strutturali e di finitura del fabbricato in cui è posta la porzione eseguita con particolare attenzione alle parti comuni; d)-le caratteristiche proprie dell'immobile quali la qualità delle finiture e lo stato di conservazione e manutenzione. Fissati tali elementi, lo scrivente ha preso in esame le quotazioni OMI pubblicate dall'agenzia del territorio, i cui valori, aggiornati al primo semestre del 2023, hanno oscillazioni per i posti auto scoperti fra euro 300,00 ed euro 500,00/mq.; ha svolto poi un'indagine di mercato assumendo opportune informazioni presso alcune agenzie immobiliari che operano nel territorio e ricavando una quotazione media, per immobili con caratteristiche simili a quello eseguito, oscillante fra euro 400 ed euro 600/mq. Per quanto sopra, tenuto conto delle condizioni generali e particolari dell'immobile, lo scrivente ritiene equo adottare un prezzo medio unitario pari ad euro 500,00/mq. di superficie convenzionale. Pertanto, il più probabile valore di mercato del posto auto eseguito, dato dal prodotto fra la superficie convenzionale (mq. 10,00) ed il prezzo medio unitario adottato (€ 500,00), risulta pari ad euro 5.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Sassari (SS) - via Campidano n. 1/C, piano S2	10,00 mq	500,00 €/mq	€ 5.000,00	100,00%	€ 5.000,00
				Valore di stima:	€ 5.000,00

Valore di stima: € 5.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	36,89	€

Valore finale di stima: € 4.963,11

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 19/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tilocca Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - APE Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 1 Altri allegati - PEC trasmissione APE Assessorato Industria
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edificatoria n. 294/1988
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edificatoria n. 25/1990
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. C/92/00514
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di agibilità/abitabilità n. 14/1990
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale Mapp. 1607 sub. 4 Lotto 1
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale Mapp. 1607 sub. 26 Lotto 2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica Mapp. 1607 sub. 4 Lotto 1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica Mapp. 1607 sub. 26 Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria Mapp. 1607 sub. 4 Lotto 1 (Aggiornamento al 24/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria Mapp. 1607 sub. 26 Lotto 2 (Aggiornamento al 24/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PEC Richiesta e Riscontro Condominio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Millesimi Condominiali lotti 1 e 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Versamenti Condominiali Lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Versamenti Condominiali Lotto 2
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica Lotto 1
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - PEC Trasmis. Bozza perizia alle parti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - via Campidano n. 1/C, piano 1°
Appartamento residenziale posto al piano 1° di un fabbricato condominiale ubicato in Sassari, via Campidano n. 1/C.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 1607, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il PUC vigente del comune di Sassari individua la zona in cui è posto l'immobile oggetto di procedura esecutiva in zona di completamento "B", sottozona B1.1 normata dall'art. 21 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione). Tale articolo prevede, per la zona interessata, una modalità di attuazione con titolo abilitativo diretto. Le destinazioni ammesse sono: d0 - d1 - d2.1 come da allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2 - d2.3 - d3 (con esclusione d3.3, d3.4) -d3.5 (con esclusione d3.5.12)- d4.1 - d9 - d10 - d11 - d12 - d13 - d14. Le categorie di intervento sono: I1, I2, I3, I4, I4bis, I5, I6, I7, I8, I9, I12. I parametri urbanistici di zona sono i seguenti: if 6,00 mc/mq di lotto edificabile, altezza ml. 16,50, rc 40%, sal max 1,74 mq/mq per mq di lotto edificabile.

Prezzo base d'asta: € 74.148,41

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - via Campidano n. 1/C, piano S2
Posto Auto scoperto posto al Piano S2, di un fabbricato condominiale ubicato in Sassari, via Campidano n. 1/C.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 1607, Sub. 26, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il PUC vigente del comune di Sassari individua la zona in cui è posto l'immobile oggetto di procedura esecutiva in zona di completamento "B", sottozona B1.1 normata dall'art. 21 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione). Tale articolo prevede, per la zona interessata, una modalità di attuazione con titolo abilitativo diretto. Le destinazioni ammesse sono: d0 - d1 - d2.1 come da allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2 - d2.3 - d3 (con esclusione d3.3, d3.4) -d3.5 (con esclusione d3.5.12)- d4.1 - d9 - d10 - d11 - d12 - d13 - d14. Le categorie di intervento sono: I1, I2, I3, I4, I4bis, I5, I6, I7, I8, I9, I12. I parametri urbanistici di zona sono i seguenti: if 6,00 mc/mq di lotto edificabile, altezza ml. 16,50, rc 40%, sal max 1,74 mq/mq per mq di lotto edificabile.

Prezzo base d'asta: € 4.963,11

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.148,41

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - via Campidano n. 1/C, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 1607, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	59,05 mq
Stato conservativo:	Come si evince dalla documentazione fotografica allegata e come meglio illustrato nella sezione "CONSISTENZA", l'unità immobiliare, presenta nel suo complesso uno stato conservativo discreto, pur necessitando di normali interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Appartamento residenziale posto al piano 1° di un fabbricato condominiale ubicato in Sassari, via Campidano n. 1/C.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.963,11

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Sassari (SS) - via Campidano n. 1/C, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 1607, Sub. 26, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Come si evince dalla documentazione fotografica allegata e come meglio illustrato nella sezione "CONSISTENZA", l'unità immobiliare, presenta nel suo complesso uno stato conservativo discreto.		
Descrizione:	Posto Auto scoperto posto al Piano S2, di un fabbricato condominiale ubicato in Sassari, via Campidano n. 1/C.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		