
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marongiu Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 156/2022 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	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 156/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 98.630,50	13

INCARICO

All'udienza del 01/11/2023, 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 03/11/2023 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 Damiano Ciancilla n. 18, piano 1°

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da abitazione sita al piano primo di un fabbricato residenziale plurifamiliare di complessivi tre piani fuori terra.

Il fabbricato è sito in località Li Punti del comune di Sassari, zona altamente urbanizzata.

L'ingresso avviene da Via Ciancilla tramite cancelletto pedonale su cortile BCNC e successive scale aperte.

L'appartamento occupa l'intero piano primo ed è così composto: terrazza fronte strada accessibile da scala su cortile comune, ingresso e corridoio di distribuzione, tre camere, servizio igienico, zona giorno e balcone sul retro con scala aperta.

Tutti i locali sono aerati e illuminati direttamente.

L'altezza netta degli ambienti è pari a cm 305.

SUPERFICIE NETTA mq 119,60 oltre terrazza e balcone mq 40,50

SUPERFICIE LORDA mq 120,50 oltre terrazza e balcone mq 42,35

SUPERFICIE COMMERCIALE mq 132,46

Gli interventi realizzati in assenza di titolo edilizio potranno essere sottoposti a pratica di accertamento di conformità. Per la pratica di regolarizzazione si stima un costo pari a € 2.500,00, oltre pratica di regolarizzazione catastale pari a € 500,00. Si stima un costo pari a € 1.500,00 per la regolarizzazione dei contatori delle utenze domestiche.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Damiano Ciancilla n. 18, piano 1°

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,50 mq	108,64 mq	1	108,64 mq	3,05 m	1
Terrazza	24,00 mq	28,80 mq	0,30	8,64 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	15,00 mq	16,20 mq	0,25	4,05 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				121,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1983 al 17/10/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 351-352, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani
Dal 17/10/1986 al 02/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 351-352, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10,5 vani Rendita € 948,99
Dal 02/02/2005 al 03/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 351, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 858,61
Dal 03/07/2009 al 11/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 2401, Sub. 2, Zc. 2

		Categoria A3 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 858,61
Dal 11/06/2010 al 29/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 2401, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 451,90
Dal 29/09/2010 al 17/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 2401, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 130 mq totale escluse aree scoperte 121 mq Rendita € 451,90

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	2401	6	2	A3	3	5 vani	130 mq totale escluse aree scoperte 121 mq	451,9 €	1°	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale rappresenta quanto riportato nei grafici allegati alla C.E. C/10/00053 come meglio descritto alla sezione relativa alla regolarità edilizia.

Tale rappresentazione non è corretta (comportando l'indicazione una superficie maggiore rispetto a quella rilevata) anche se il bene è comunque identificabile.

Si rende necessario procedere con una rettifica della planimetria catastale tramite pratica Docfa. Per tale pratica si stima una spesa pari a € 500,00.

Il cortile comune dal quale avviene l'accesso all'immobile in oggetto è identificato al NCEU al Fg 50 mapp. 2401 sub 7 come BCNC ai beni sub 5 e 6.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile appare in modeste condizioni manutentive e modesto livello di finitura.

PARTI COMUNI

L'immobile è posto all'interno di uno stabile pluripiano composto di diverse unità immobiliari. Le parti comuni dell'edificio di cui l'immobile fa parte risultano quelle individuate e disciplinate dall'art. 1117 del C.C.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso all'immobile avviene tramite scala esterna posta all'interno del cortile comune.

Le strutture in elevazione sono in muratura portante con blocchi di tufo, le fondazioni sono del tipo continuo, i solai sono del tipo prefabbricato a nervature parallele in c.a. e blocchi laterizi di alleggerimento con cordolo perimetrale armato.

Il portoncino d'ingresso è in legno, le porte interne sono in legno tamburato e vetro, gli infissi esterni sono in PVC e vetro semplice e abbinati ad avvolgibile in plastica.

Il servizio igienico è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica, dotato di vasca, lavabo, wc e bidet.

I pavimenti degli ambienti sono in piastrelle di graniglia o marmettoni.

Gli impianti di scarico fognario e adduzione idrica sono collegati alle pubbliche reti.

L'impianto elettrico non risulta essere a norma.

Sono presente un unico contatore idrico e un unico contatore elettrico per l'appartamento oggetto della presente sito al piano primo e per quello sito al piano terra non oggetto della presente esecuzione .

Non è presente impianto di riscaldamento nè di climatizzazione.

Non sono presenti impianti TV né telefonico.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco liscio civile e tinteggiatura chiara.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore Sig. **** Omissis **** e dai due nipoti conviventi con l'esecutato.

Il sopralluogo è avvenuto in data 27/11/2023 alla presenza del Sig. **** Omissis **** in rappresentanza dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 27/10/1983 al	**** Omissis ****	RETTIFICA ATTO DI COMPREVENDITA

29/09/2010		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALBERTO PISANO	29/09/2010	10626	6329
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	11/10/2010	17684	10716
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/10/1983 al 29/09/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIOVANNI MANIGA	27/10/1983	2444	266
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	10/11/1983	11829	9794
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/09/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALBERTO PISANO	29/09/2010	10626	6329
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	11/10/2010	17685	10717
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a SASSARI il 11/10/2010
Reg. gen. 17686 - Reg. part. 4916

Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 110.000,00

- **IPOTECA A CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a SASSARI il 01/08/2018
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 1704
Quota: 1/1
Importo: € 620.916,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 310.458,00
Data: 31/07/2018
N° repertorio: 2725
N° raccolta: 10218

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 17/10/2022
Reg. gen. 16975 - Reg. part. 12759
Quota: 1/1
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 B1.9 (Ambiti di sostanziale 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 disciplina l'attività edilizia.

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

TITOLI EDILIZI

In seguito alla richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi presso l'archivio del Comune di Sassari trasmessa in data 12/12/2023 e protocollata con n. 0245447 del 13/12/2023, è emerso che l'immobile è stato edificato in seguito ai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 5691/2000 del 14/03/2000 Pratica Prot. n. 19529 del 16/04/86 L. RAS 23/85, rilasciata a nome di **** Omissis ****, con la quale si autorizzava la sanatoria relativamente all'opera abusiva realizzata in Via Damiano Ciancilla n. 18, distinta al Catasto al Fg 50 mapp. 324, consistente nella realizzazione di un fabbricato di civile abitazione;

- Autorizzazione Edilizia n. A/09/00314 del 27/10/2009 Pratica Prot. n. 09/081325 del 18/09/2008 rilasciata a nome di **** Omissis ****, con la quale si autorizzavano le opere di manutenzione straordinaria nel fabbricato sito in Via Damiano Ciancilla n. 18;

- Concessione Edilizia n. C/10/00053 del 19/05/2010 Pratica Prot. n. 10/027242 del 25/03/2010 rilasciata a nome di **** Omissis ****, con la quale si autorizzava la suddivisione di un appartamento in 2 unità immobiliari mediante frazionamento del P.T. dal P.1° in un immobile sito in Via Damiano Ciancilla n. 18;

- Autorizzazione Edilizia n. A/11/00103 del 27/10/2009 Pratica Prot. n. 11/020624 del 28/02/2011 rilasciata a nome di **** Omissis ****, con la quale si autorizzavano le opere di finitura nel fabbricato sito in Loc. Li Punti Via Damiano Ciancilla n. 18;

Non risulta richiesto né rilasciato il Certificato di Agibilità.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'abitazione risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nei grafici allegati all'originario titolo abilitativo C.E. in sanatoria n. 5691/2000 del 14/03/2000.

Gli elaborati grafici allegati alla successiva C.E. n. C/10/00053 del 19/05/2010, relativa al frazionamento dell'originaria abitazione in due unità distinte, riporta invece una errata rappresentazione planimetrica a cui fa riferimento anche la planimetria catastale.

Si riscontrano le seguenti opere eseguite in difformità: diversa distribuzione interna, trasformazione di due portafinestre in finestre, realizzazione di scala esterna metallica che collega il cortile al balcone retrostante e la copertura dello stesso con tettoia in legno. Gli interventi risultano realizzati in assenza di titolo edilizio e potranno essere sottoposti a pratica di accertamento di conformità. Per la pratica di regolarizzazione si stima un costo pari a € 2.500,00.

Restano salve le deduzioni e conclusioni cui perverranno i competenti uffici tecnici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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 Sassari (SS) - Via Damiano Ciancilla n. 18, piano 1°
Il bene è costituito da abitazione sita al piano primo di un fabbricato residenziale plurifamiliare di complessivi tre piani fuori terra. Il fabbricato è sito in località Li Punti del comune di Sassari, zona altamente urbanizzata. L'ingresso avviene da Via Ciancilla tramite cancelletto pedonale su cortile BCNC e successive scale aperte. L'appartamento occupa l'intero piano primo ed è così composto: terrazza fronte strada accessibile da scala su cortile comune, ingresso e corridoio di distribuzione, tre camere, servizio igienico, zona giorno e balcone sul retro con scala aperta. Tutti i locali sono aerati e illuminati direttamente. L'altezza netta degli ambienti è pari a cm 305. SUPERFICIE NETTA mq 119,60 oltre terrazza e balcone mq 40,50 SUPERFICIE LORDA mq 120,50 oltre terrazza e balcone mq 42,35 SUPERFICIE COMMERCIALE mq 132,46 Gli interventi realizzati in assenza di titolo edilizio potranno essere sottoposti a pratica di accertamento di conformità. Per la pratica di regolarizzazione si stima un costo pari a € 2.500,00, oltre pratica di regolarizzazione catastale pari a € 500,00. Si stima un costo pari a € 1.500,00 per la regolarizzazione dei contatori delle utenze domestiche.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 2401, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 103.130,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via Damiano Ciancilla n. 18, piano 1°	121,33 mq	850,00 €/mq	€ 103.130,50	100,00%	€ 103.130,50
				Valore di stima:	€ 103.130,50

Valore di stima: € 103.130,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale	3000,00	€
Spese per regolarizzazione contatori utenze domestiche	1500,00	€

Valore finale di stima: € 98.630,50

Si ricorda che la presente stima, al pari di ogni altra, ha una validità limitata nel tempo in quanto mutevole in funzione del variare di forze economiche, che pur estranee al bene che ne è oggetto, influiscono direttamente sul proprio valore.

La stima di un bene non può mai dare la misura assoluta del suo valore, come tale invariabile nel tempo, ma

solo la propria misura relativa ad un determinato mercato in un determinato periodo.

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 05/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marongiu Maria Cristina

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Damiano Ciancilla n. 18, piano 1°
Il bene è costituito da abitazione sita al piano primo di un fabbricato residenziale plurifamiliare di complessivi tre piani fuori terra. Il fabbricato è sito in località Li Punti del comune di Sassari, zona altamente urbanizzata. L'ingresso avviene da Via Ciancilla tramite cancelletto pedonale su cortile BCNC e successive scale aperte. L'appartamento occupa l'intero piano primo ed è così composto: terrazza fronte strada accessibile da scala su cortile comune, ingresso e corridoio di distribuzione, tre camere, servizio igienico, zona giorno e balcone sul retro con scala aperta. Tutti i locali sono aerati e illuminati direttamente. L'altezza netta degli ambienti è pari a cm 305. SUPERFICIE NETTA mq 119,60 oltre terrazza e balcone mq 40,50 SUPERFICIE LORDA mq 120,50 oltre terrazza e balcone mq 42,35 SUPERFICIE COMMERCIALE mq 132,46 Gli interventi realizzati in assenza di titolo edilizio potranno essere sottoposti a pratica di accertamento di conformità. Per la pratica di regolarizzazione si stima un costo pari a € 2.500,00, oltre pratica di regolarizzazione catastale pari a € 500,00. Si stima un costo pari a € 1.500,00 per la regolarizzazione dei contatori delle utenze domestiche. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 2401, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3 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 B1.9 (Ambiti di sostanziale 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 disciplina l'attività edilizia. 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: € 98.630,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 156/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.630,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Damiano Ciancilla n. 18, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 2401, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	121,33 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare in modeste condizioni manutentive e modesto livello di finitura.		
Descrizione:	<p>Il bene è costituito da abitazione sita al piano primo di un fabbricato residenziale plurifamiliare di complessivi tre piani fuori terra. Il fabbricato è sito in località Li Punti del comune di Sassari, zona altamente urbanizzata. L'ingresso avviene da Via Ciancilla tramite cancelletto pedonale su cortile BCNC e successive scale aperte. L'appartamento occupa l'intero piano primo ed è così composto: terrazza fronte strada accessibile da scala su cortile comune, ingresso e corridoio di distribuzione, tre camere, servizio igienico, zona giorno e balcone sul retro con scala aperta. Tutti i locali sono aerati e illuminati direttamente. L'altezza netta degli ambienti è pari a cm 305. SUPERFICIE NETTA mq 119,60 oltre terrazza e balcone mq 40,50 SUPERFICIE LORDA mq 120,50 oltre terrazza e balcone mq 42,35 SUPERFICIE COMMERCIALE mq 132,46 Gli interventi realizzati in assenza di titolo edilizio potranno essere sottoposti a pratica di accertamento di conformità. Per la pratica di regolarizzazione si stima un costo pari a € 2.500,00, oltre pratica di regolarizzazione catastale pari a € 500,00. Si stima un costo pari a € 1.500,00 per la regolarizzazione dei contatori delle utenze domestiche.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore Sig. **** Omissis **** e dai due nipoti conviventi con l'esecutato.		