
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Capula Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2022 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini..... | 3 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali | 5 |
| Precisazioni | 5 |
| Patti..... | 5 |
| Stato conservativo | 5 |
| Parti Comuni | 5 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 5 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione..... | 6 |
| Provenienze Ventennali | 6 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 8 |
| Normativa urbanistica..... | 8 |
| Regolarità edilizia | 8 |
| Vincoli od oneri condominiali | 9 |
| Stima / Formazione lotti..... | 9 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 10 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 11 |
| Lotto Unico | 11 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 42/2022 del R.G.E..... | 12 |
| Lotto Unico | 12 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 13 |



INCARICO

All'udienza del 05/01/2024, il sottoscritto Ing. Capula Antonio, con studio in Viale Sicilia, 16 - 07100 - Sassari (SS), email antoniocapula@alice.it, PEC antonio.capula@ingpec.eu.it, Fax 0792 40 698, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/01/2024 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 CAVOUR N.° 4

DESCRIZIONE

Appartamento sito nel centro storico del comune Comune di Castelsardo, Via Cavour n.° 4 piano primo con annessa terrazza.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - VIA CAVOUR N.° 4

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:

- (Proprietà 1 / 1)
Codice fiscale

CONFINI

L'unità immobiliare confina altra unità immobiliare del fabbricato ed il pianerottolo comune alle stesse unità immobiliari.



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| ABITAZIONE | 31,00 mq | 45,00 mq | 1 | 45,00 mq | 0,00 m | |
| Terrazza | 35,00 mq | 45,00 mq | 0,25 | 11,25 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 56,25 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 56,25 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 30/06/1987 al 24/09/1991 | | Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 197, Sub. 5 Categoria A6 |
| Dal 24/09/1991 al 24/01/2008 | | Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 197, Sub. 5 Categoria A6 |
| Dal 24/01/2008 al 30/12/2008 | | Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 197, Sub. 5 Categoria A6 |
| Dal 30/12/2008 al 24/10/2012 | | Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 197, Sub. 5 Categoria A6 |
| Dal 24/10/2012 al 14/05/2024 | | Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 197, Sub. 5 |



| | | |
|--|--------|--------------|
| | di 1/1 | Categoria A6 |
|--|--------|--------------|

I titolari castali 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 |
| | 1 | 197 | 5 | | A6 | 1 | 2 vani | 55 mq | 68,17 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

La documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. risulta completa.

PATTI

Non risultano contratti di locazione gravanti sull'unità immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

L'unità si presenta in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Dalla documentazione risulta parte comune il pianerottolo di ingresso principale ubicato nell'ingresso principale del fabbricato, prospiciente sulla via pubblica denominata Via Cavour.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Nessuna servitù da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di esecuzione è sito nel centro storico del comune di Castelsardo, in Via Cavour n.° 13. Dal punto di vista intrinseco l'unità si trova nel centro storico medioevale del Comune di Castelsardo. Nelle vicinanze sono presenti diversi monumenti storici, luoghi di culto e diverse attività commerciali/artigianali. L'unità immobiliare avente destinazione catastale A/6, è annessa ad un piccolo fabbricato sito nella via Cavour, costituito da due unità immobiliari di cui una al piano terra e l'altra (oggetto di esecuzione al piano primo). Le due unità hanno in comune l'accesso principale antistante la via Cavour ed in pianerottolo interno. Internamente l'unità si distribuisce nel seguente modo, ingresso, vano scala, due vani interni, un servizio igienico ed una terrazza esterna alla quale si accede da una piccola scala interna a chiocciola. La superficie totale dell'unità è di circa 55 mq. (sup. commerciale).

L'unità immobiliare come risulta dalla documentazione di causa è stata oggetto di manutenzione difatti si trova in buone condizioni di manutenzione nello specifico:

- pavimenti interni e rivestimenti in gres porcellanato
- intonaci civili con tinteggiatura
- sanitari in vetro-china
- impianti elettrici ed idrico sanitario sotto traccia
- infissi interni ed esterni in legno

Nel complesso come si evince dalla documentazione fotografica, l'unità si trova in buone condizioni di manutenzione generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-----------|---------------|------|---------------|-------------|
| Dal 24/01/2008 al 30/12/2008 | | SUCESSIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |



| | | | | | |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------|
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 30/12/2008 al 24/10/2012 | COMPRAVENDITA | | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | | | | | |
| | Trascrizione | | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | | | | |
| | Registrazione | | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | | | | | |
| | Dal 24/10/2012 | COMPRAVENDITA | | | |
| Rogante | | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | | | | | |
| Trascrizione | | | | | |
| Presso | | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | | | | |
| Registrazione | | | | | |
| Presso | | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **PIGNORAMENTO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a VELLETRI il 25/04/2022
Reg. gen. 2318 - Reg. part. ND
Importo: € 256.000,00
A favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 128.000,00

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**
Trascritto a SASSARI il 24/10/2012
Reg. gen. 7400 - Reg. part. 4608
A favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare si trova nel centro storico del comune di Castelsardo e ricade nell'ambito 14 - del piano paesaggistico regionale denominato "Golfo dell'asinara". Dal punto di vista comunale, l'immobile ricade nella zona urbanistica "A" - centro storico, dotata di piano particolareggiato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso il settore edilizia privata ed attività produttive del comune di Castelsardo, si evince che l'ultimo provvedimento edilizio rilasciato per l'unità oggetto di esecuzione è relativamente alla pratica edilizia 35/2009 per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia n.° 140/09. Della stessa pratica edilizia è stata presentata la dichiarazione di agibilità regolarmente istruita e rilasciata con esito positivo da parte del comune di Castelsardo. Alla presente relazione di consulenza è allegata la documentazione rilasciata dal comune.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vedasi pratiche allegare presentate in comune settore edilizia ed attività produttive del Comune di Castelsardo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - VIA CAVOUR N.° 4
Appartamento sito nel centro storico del comune Comune di Castelsardo, Via Cavour n.° 4 piano primo con annessa terrazza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 197, Sub. 5, Categoria A6 Valore di stima del bene: € 112.500,00
In base alla banca dati dell'osservatorio immobiliare, nella zona (centro storico Castelsardo) le valutazioni per immobili simili a quello oggetto di esecuzione variano da € 1.500,00 ad € 2.000,00. Per l'immobile oggetto di stima si considera una valutazione commerciale pari ad €2.000,00/mq.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Castelsardo (SS) - VIA CAVOUR N.° 4 | 56,25 mq | 2.000,00 €/mq | € 112.500,00 | 100,00% | € 112.500,00 |



| | |
|------------------|--------------|
| Valore di stima: | € 112.500,00 |
|------------------|--------------|

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NESSUNA

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 22/05/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA
- ✓ N° 3 Foto - FOTO
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - CONCESSIONE EDILIZIA
- ✓ Tavola del progetto - PROGETTO CONCESSIONE 140
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - VIA CAVOUR N.° 4
Appartamento sito nel centro storico del comune Comune di Castelsardo, Via Cavour n.° 4 piano primo con annessa terrazza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 197, Sub. 5, Categoria A6
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare si trova nel centro storico del comune di Castelsardo e ricade nell'ambito 14 - del piano paesaggistico regionale denominato "Golfo dell'asinara". Dal punto di vista comunale, l'immobile ricade nella zona urbanistica "A" - centro storico, dotata di piano particolareggiato.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 42/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Castelsardo (SS) - VIA CAVOUR N.° 4 | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 197, Sub. 5, Categoria A6 | Superficie | 56,25 mq |
| Stato conservativo: | L'unità si presenta in buone condizioni di manutenzione. | | |
| Descrizione: | Appartamento sito nel centro storico del comune Comune di Castelsardo, Via Cavour n.° 4 piano primo con annessa terrazza. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **PIGNORAMENTO** derivante da IPOTECA VOLONATRIA
Iscritto a VELLETRI il 25/04/2022
Reg. gen. 2318 - Reg. part. ND
Importo: € 256.000,00
A favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 128.000,00

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**
Trascritto a SASSARI il 24/10/2012
Reg. gen. 7400 - Reg. part. 4608
A favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura

