

---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Depalmas Mirko Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 162/2019 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
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Precisazioni.....	5
Patti .....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti .....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 162/2019 del R.G.E.....	11
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.160,00</b> .....	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12



## INCARICO

---

---

All'udienza del 18/09/2020, il sottoscritto Geom. Depalmas Mirko Antonio, con studio in Z.I. Predda Niedda Strada 28 n°18 - 07100 - Sassari (SS), email mdepalmas@gmail.com, PEC mirkoantonio.depalmas@geopec.it, Tel. 393 9824482, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/09/2020 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 Ozieri (SS) - Via Sulis,6

## DESCRIZIONE

---

---

Immobile al centro storico del paese di Ozieri. Realizzato su quattro piani, un piano terra, un piano primo e due interrati, è raggiungibile con qualche difficoltà in auto per via delle vie strette. Costruito con muratura portante in blocchi di tufo e solai orizzontali e inclinati in latero-cemento.

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

## LOTTO UNICO

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Sulis,6

## 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.



La signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in data 12/07/2013, i chiamati all'eredità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno rinunciato. Il Marito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha perso il diritto di accettare in quanto non comparso all'udienza fissata dal giudice ex art. 749 c.p.c.

## CONFINI

L'immobile confina al Nord con la Via Ferracciu, a Sud con Via Sulis dalla quale si accede, ad Ovest con un altro fabbricato distinto al foglio 68 mappale 1311 e ad Est con il fabbricato al foglio 68 mappale 1313

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	23,00 mq	36,00 mq	0,20	7,20 mq	2,45 m	2° SEMINTERRATO
Abitazione	61,50 mq	101,40 mq	1,00	101,40 mq	2,55 m	1S-T-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>108,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>108,60 mq</b>		

L'immobile oggetto di stima è sito al centro storico del paese di Ozieri.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/01/2011 al 24/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 68, Part. 1312, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 111 mq Rendita € 247,90 Piano T-1-1S-2S

Catastralmente intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>
--------------------------------



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	1312	4		A3	1	4	111 mq	247,9 €	T-1-1S-2S	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

Si precisa che l'immobile attualmente è occupato dal marito dell'esecutata signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **PATTI**

Niente

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile si trova in uno discreto stato conservativo

### **PARTI COMUNI**

Si tratta di un edificio monofamiliare, pertanto non vi sono parti comuni ad altre unità abitative

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Nessuna servitù è imposto sul fabbricato oggetto di stima

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile è posto al centro storico dell'abitato di Ozieri, tra le via Sulis, dalla quale ha accesso principale, e la via Ferracciu, dalla quale ha accesso il secondo seminterrato. E' realizzato con struttra portante in blocchi di tufo, solai orizzontali e inclinati in latero cemento. La copertura è con tegole. Le pareti esterne sono intonacate prive di pittura. Gli infissi interni sono in legno tamburato ad anta battente, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo. l'immobile internamente è suddiviso su quattro piani, due seminterrati, un piano terra e in primao piano. Sono collegati internamente da una scala in calcestruzzo rivestita con marmo tipo "Orosei". L'ingresso all'immobile è al piano terra della Via Sulis, attraverso un portone caposcala in alluminio con vetri direttamente sulla



cucina/pranzo delle dimensioni di mq.24,00 circa. Le camere da letto sono disposte una al primo seminterrato con una dimensione di mq.13,00 e l'altra al piano primo con dimensioni di mq.17,00 circa. L'immobile è provvisto di due servizi igienici di mq. 4,00 circa uno e mq.4,50 circa l'altro. Nel secondo seminterrato è presente un garage con accesso dalla Via Ferraciu. Le rifiniture di tutti gli ambienti sono realizzate con piastrelle in ceramica. I bagni hanno le pareti con rivestimento ceramico. L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento. al piano terra è presente un caminetto a legna. Sono presenti impianti idrici-sanitari e elettrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile alla data del sopralluogo era occupato del coniuge dell'esecutata sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Sassari il 01/02/2011  
Reg. gen. 1401 - Reg. part. 330  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 70.000,00  
Rogante: Pisano Alberto  
Data: 28/01/2011  
N° repertorio: 10990/6620



## Trascrizioni

- **Costituzione di Vincolo**

Trascritto a Sassari il 01/02/2011

Reg. gen. 1400 - Reg. part. 881

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto Notarile Pubblico**

Trascritto a Sassari il 01/02/2011

Reg. gen. 1399 - Reg. part. 880

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Sassari il 11/12/2019

Reg. gen. 18316 - Reg. part. 13953

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Il pignoramento immobiliare è stato eseguito nei confronti dell'Eredità giacente di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduta a Tula il 12/07/2013

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è posto all'interno della perimetrazione della Zona A (centro Storico) del Comune di OZieri per le quali le NTA indicano: ZONA A - Centro storico-artistico o di particolare pregio ambientale. Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Immobile realizzato sulla base della Concessione Edilizia n°19/84 del 27 febbraio 1984 e variante 454/84 del 5 dicembre 1984.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



L'immobile ha due lievi irregolarità edilizie. Al piano TERRA nel progetto depositato, un tramezzo andava a dividere l'ingresso dalla Cucina/zona pranzo. Nella realtà tale tramezzo non esiste pertanto l'accesso all'immobile è diretto nella zona pranzo/cucina. Al piano primo il tramezzo che separa il bagno dalla camera da letto è stato leggermente traslato verso la camera adiacente. Questo ha comportato un leggero ampliamento del servizio igienico a discapito della superficie della camera da letto. Tali irregolarità non si riscontrano sulle planimetrie catastali le quali risultano essere conformi allo stato dei luoghi. Non si hanno elementi per giudicare se gli impianti siano a norma in quanto non sono presenti certificazioni. Per regolarizzare l'immobile urbanisticamente, è necessario presentare presso il Comune di Ozieri una mancata SCIA per opere interne. Le probabili spese tecniche sono di € 1.200,00 oltre Cassa, IVA, Bolli, spese di presentazione e Sanzioni.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Immobile monofamiliare senza 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 Ozieri (SS) - Via Sulis,6**  
 Immobile al centro storico del paese di Ozieri. Realizzato su quattro piani, un piano terra, un piano primo e due interrati, è raggiungibile con qualche difficoltà in auto per via delle vie strette. Costruito con muratura portante in blocchi di tufo e solai orizzontali e inclinati in latero-cemento.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1312, Sub. 4, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 65.160,00  
 Il metodo di stima utilizzato, considerati i numerosi immobili in vendita nelle immediate vicinanze è stato quello del più probabile valore di mercato. Il valore unitario è stato ricavato verificando i prezzi al mq di immobili simili a quello oggetto di stima nelle immediate vicinanze, tenendo conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ozieri (SS) - Via Sulis,6	108,60 mq	600,00 €/mq	€ 65.160,00	100,00%	€ 65.160,00
Valore di stima:					€ 65.160,00





Valore di stima: € 65.160,00

**Valore finale di stima: € 65.160,00**

Il metodo di stima utilizzato è stato quello "per comparazione diretta", tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. tale confronto ha portato alla formazione di una scala di prezzi al cui inrno è stato collocato l'immobile oggetto di stima.

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 24/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Depalmas Mirko Antonio



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Sulis,6  
Immobile al centro storico del paese di Ozieri. Realizzato su quattro piani, un piano terra, un piano primo e due interrati, è raggiungibile con qualche difficoltà in auto per via delle vie strette. Costruito con muratura portante in blocchi di tufo e solai orizzontali e inclinati in latero-cemento.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1312, Sub. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è posto all'interno della perimetrazione della Zona A (centro Storico) del Comune di OZIERI per le quali le NTA indicano: ZONA A - Centro storico-artistico o di particolare pregio ambientale. Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi

**Prezzo base d'asta: € 65.160,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 162/2019 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.160,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ozieri (SS) - Via Sulis,6		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1312, Sub. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	108,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in uno discreto stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	Immobile al centro storico del paese di Ozieri. Realizzato su quattro piani, un piano terra, un piano primo e due interrati, è raggiungibile con qualche difficoltà in auto per via delle vie strette. Costruito con muratura portante in blocchi di tufo e solai orizzontali e inclinati in latero-cemento.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile alla data del sopralluogo era occupato del coniuge dell'esecutata sig. **** Omissis ****		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Isrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Sassari il 01/02/2011  
Reg. gen. 1401 - Reg. part. 330  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 70.000,00  
Rogante: Pisano Alberto  
Data: 28/01/2011  
N° repertorio: 10990/6620
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Sassari il 11/12/2019  
Reg. gen. 18316 - Reg. part. 13953  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Il pignoramento immobiliare è stato eseguito nei confronti dell'Eredità giacente di \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\* deceduta a Tula il 12/07/2013

