
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cadeddu Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2022 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
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.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 237.700,00	12



INCARICO

All'udienza del 18/04/2024, il sottoscritto Ing. Cadeddu Salvatore, con studio in Via Francesco Spanu Satta, 20 - 07100 - Sassari (SS), email salvatore.cadeddu@gmail.com, PEC salvatore.cadeddu@inpec.eu, Tel. 328 1343429, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/04/2024 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 Sassari (SS) - Via Alcide De Gasperi 3

DESCRIZIONE

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita in Sassari, Via Alcide De Gasperi n° 3. Situata al secondo piano (terzo fuori terra) di un edificio realizzato negli anni 70, composta da tre camere, sala, cucina e servizi, due terrazzi a livello dell'appartamento,. Avente superficie catastale pari a 154 mq.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Alcide De Gasperi 3

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)



CONFINI

L'immobile confina con: vano ascensore e cortile condominiale su più lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	146,00 mq	154,00 mq	1	154,00 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				154,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				154,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 943, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Superficie catastale 154 mq Rendita € 1.156,86 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 03/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 943, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Superficie catastale 154 mq Rendita € 1.156,86 Piano 2

DATI CATASTALI

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



	108	943	7	2	A2	1	8 vani	154 mq	1156,86 €	2	
--	-----	-----	---	---	----	---	--------	--------	--------------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. La planimetria catastale non è stata aggiornata dopo le variazioni interne eseguite nel 2002.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta occupato dal proprietario.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di esecuzione è sito nel Comune di Sassari, Via Alcide De Gasperi n° 3. Situata al secondo piano (terzo fuori terra) di un edificio realizzato negli anni 70, composta da tre camere, sala, cucina e servizi, due terrazzi a livello dell'appartamento,. Avente superficie catastale pari a 154 mq.

Le caratteristiche costruttive principali dei fabbricati sono le seguenti:



- struttura portante in cemento armato.
 - struttura portante orizzontale con solaio in latero cemento
 - copertura a tetto con tegole
 - pavimentazioni in gres porcellanato - rivestimenti in gres porcellanato
 - sanitari in vetrochina
 - intonaci al civile
 - tinteggiature
 - impianto elettrico sotto traccia
 - infissi in PVC
 - porte interne in legno
 - impianto di condizionamento caldo freddo ad aria
- Nel complesso l'unità si trova in buone condizioni di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal proprietario debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1990 al 11/06/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Maiga	22/02/1990	64167	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	05/03/1990	2607	1749
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/06/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Bognini	11/06/2002	11398	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	13/06/2002	7677	5463
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 23/09/1974, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Sassari il 23/05/1990
Reg. gen. 5996 - Reg. part. 930
Importo: € 0,00
Note: 1 - Annotazione n. 1695 del 12/09/1990 (QUIETANZA E CONFERMA) 2 - Annotazione n. 2021 del 11/10/2002 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Sassari il 13/06/2002
Reg. gen. 7678 - Reg. part. 1174
Importo: € 129.000,00
Capitale: € 64.500,00
Spese: € 64.500,00
Note: Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 2295 del 08/11/2002 (EROGAZIONE A SALDO) 2 - Comunicazione n. 1624 del 24/07/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/07/2017. Cancellazione totale eseguita in data 14/08/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Sassari il 27/04/2018
Reg. gen. 5593 - Reg. part. 910
Importo: € 56.923,25

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Sassari il 05/03/1990
Reg. gen. 2607 - Reg. part. 1749



- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**
Trascritto a Sassari il 23/05/1990
Reg. gen. 5997 - Reg. part. 4047
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a Sassari il 01/12/2001
Reg. gen. 20457 - Reg. part. 15481
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Sassari il 13/06/2002
Reg. gen. 7677 - Reg. part. 5463
- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**
Trascritto a Sassari il 13/06/2002
Reg. gen. 7679 - Reg. part. 5464
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Sassari il 03/10/2019
Reg. gen. 13921 - Reg. part. 10579
- **TTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Sassari il 25/03/2022
Reg. gen. 4493 - Reg. part. 3336
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
Trascritto a Sassari il 27/10/2023
Reg. gen. 18772 - Reg. part. 14217

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare è destinata a civile abitazione.

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.

Comunicazione per l'esecuzione di opere interne del 04/10/2002 protocollo n. 50446.

Concessione Edilizia del 18/11/1969 numero 280

Certificato di abitabilità del 24/07/1975

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'unità immobiliare è conforme al progetto approvato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Alcide De Gasperi 3
Unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita in Sassari, Via Alcide De Gasperi n° 3. Situata al secondo piano (terzo fuori terra) di un edificio realizzato negli anni 70, composta da tre camere, sala, cucina e servizi, due terrazzi a livello dell'appartamento,. Avente superficie catastale pari a 154 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 943, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 238.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via Alcide De Gasperi 3	154,00 mq	1.550,00 €/mq	€ 238.700,00	100,00%	€ 238.700,00
				Valore di stima:	€ 238.700,00



Valore di stima: € 238.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€

Valore finale di stima: € 237.700,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, li 15/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cadeddu Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Alcide De Gasperi 3
Unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita in Sassari, Via Alcide De Gasperi n° 3. Situata al secondo piano (terzo fuori terra) di un edificio realizzato negli anni 70, composta da tre camere, sala, cucina e servizi, due terrazzi a livello dell'appartamento,. Avente superficie catastale pari a 154 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 943, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare è destinata a civile abitazione.

Prezzo base d'asta: € 237.700,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 237.700,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Alcide De Gasperi 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 943, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	154,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita in Sassari, Via Alcide De Gasperi n° 3. Situata al secondo piano (terzo fuori terra) di un edificio realizzato negli anni 70, composta da tre camere, sala, cucina e servizi, due terrazzi a livello dell'appartamento,. Avente superficie catastale pari a 154 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal proprietario debitore.		

