
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cadeddu Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2019 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.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2019 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 153.600,00	12

INCARICO

All'udienza del 28/05/2024, 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 10/06/2024 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 Sant'Antonio

DESCRIZIONE

Unità immobiliare sita in Castelsardo, tra la Via Lungomare e la Via Sant'Antonio, disposta al primo piano di un edificio realizzato su tre livelli fuori terra, accessibile dalla Via Sant'Antonio, dalla consistenza di quattro vani ed accessori, avente superficie catastale pari a 149 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 Castelsardo (SS) - Via Sant'Antonio

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 la Via Sant'Antonio, la Via Lungomare Anglona, proprietà Cauglia e con cortile interno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	147,00 mq	149,00 mq	1	149,00 mq	2,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				149,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/1998 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 265, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 149 mq Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 30/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 265, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 149 mq Rendita € 309,87 Piano 1

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
	7	265	3		A3	1	5 vani	149 mq	309,87 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è soggetto ad opere di ristrutturazione con variazioni interne, sono stati demoliti alcuni muri interni.

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 libero.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in fase di ristrutturazione, sono stati demolite alcune porzioni di pavimentazione interna e alcuni muri interni. E' stato smantellato l'impianto idrico di adduzione e scarico. L'impianto elettrico va completato.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta oggetto di opere di ristrutturazione non ultimate
Fondazione continua.

Altezza = 2,9m.

Struttura portante in muratura, non sono presenti lesioni.

Solai in c.a. con interposti blocchi di alleggerimento, in buono stato di conservazione.

Copertura a falde con tegole in laterizio.

Pareti interne in laterizio, in buono stato di conservazione.

Pavimenti in gres porcellanato. Da realizzare in alcune porzioni di fabbricato.

Infissi esterni in legno con avvolgibili da sostituire. Infissi interni non presenti

Impianto idrico da realizzare.

Impianto elettrico da completare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/1977 al 08/02/2007	**** Omissis ****	Atto di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/10/1962	632	85
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PIANU FRANCESCO	08/02/2007	8002	5035
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	13/02/2007	2686	1707
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 30/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a Sassari il 19/02/2010
Reg. gen. 2686 - Reg. part. 1707
Importo: € 106.845,52
Capitale: € 53.422,76
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Sassari il 15/12/2016
Reg. gen. 16410 - Reg. part. 2298
Importo: € 20.000,00
Capitale: € 12.107,11
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Sassari il 22/11/2018
Reg. gen. 15247 - Reg. part. 2414
Importo: € 50.000,00
Capitale: € 114.202,13

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Sassari il 13/02/2007
Reg. gen. 2686 - Reg. part. 1707

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare è destinata a civile abitazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione dell'immobile è iniziata in data antecedente al 1 settembre 1967.

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 è oggetto di interventi di ristrutturazione. Sono stati demoliti alcuni muri interni per avere una zona giorno più spaziosa. Dovranno essere aggiornate le planimetrie in catasto e in comune.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non 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 Castelsardo (SS) - Via Sant'Antonio
Unità immobiliare sita in Castelsardo, tra la Via Lungomare e la Via Sant'Antonio, disposta al primo piano di un edificio realizzato su tre livelli fuori terra, accessibile dalla Via Sant'Antonio, dalla consistenza di quattro vani ed accessori, avente superficie catastale pari a 149 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 265, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 208.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelsardo (SS) - Via Sant'Antonio	149,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 208.600,00	100,00%	€ 208.600,00
				Valore di stima:	€ 208.600,00

Valore di stima: € 208.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	55000,00	€

Valore finale di stima: € 153.600,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile risulta soggetto a lavori di ristrutturazione.

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 16/10/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sant'Antonio
Unità immobiliare sita in Castelsardo, tra la Via Lungomare e la Via Sant'Antonio, disposta al primo piano di un edificio realizzato su tre livelli fuori terra, accessibile dalla Via Sant'Antonio, dalla consistenza di quattro vani ed accessori, avente superficie catastale pari a 149 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 265, Sub. 3, Categoria A3
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: € 153.600,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 153.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelsardo (SS) - Via Sant'Antonio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 265, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	149,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in fase di ristrutturazione, sono stati demolite alcune porzioni di pavimentazione interna e alcuni muri interni. E' stato smantellato l'impianto idrico di adduzione e scarico. L'impianto elettrico va completato.		
Descrizione:	Unità immobiliare sita in Castelsardo, tra la Via Lungomare e la Via Sant'Antonio, disposta al primo piano di un edificio realizzato su tre livelli fuori terra, accessibile dalla Via Sant'Antonio, dalla consistenza di quattro vani ed accessori, avente superficie catastale pari a 149 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		