
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Meloni Valerio Antioco Adolfo, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2018 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Regolarità edilizia	5
Vincoli od oneri condominiali	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta	8
Lotto Unico	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2018 del R.G.E.....	9
Lotto Unico	9



INCARICO

All'udienza del 05/10/2020, il sottoscritto Geom. Meloni Valerio Antioco Adolfo, con studio in Via R. Cravellet, 6 - 07041 - Alghero (SS), email valeriome@tiscali.it, PEC valerioantioco.meloni@geopec.it, Tel. 347 7818738, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ozieri (SS) - Via Asilo civ. 3 (Coord. Geografiche: 40°35'01,18"N 9°00'19,01"E)

DESCRIZIONE

Abitazione unifamiliare indipendente con cortile, sita nel centro storico di Ozieri.

Ingresso non raggiungibile in auto in quanto confinante con scalinate.

Le strettissime vicinanze sono a vocazione residenziale, ma in pochi minuti a piedi si possono raggiungere i quotidiani esercizi commerciali quali farmacia o alimentari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ozieri (SS) - Via Asilo civ. 3

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.



CONFINI

Confina con i mappali 758, 759 e con strada (a scalini) pubblica

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,62 mq	43,18 mq	1,00	43,18 mq	2,95 m	Terra
Abitazione	22,15 mq	43,13 mq	1,00	43,13 mq	3,00 m	Primo
Cortile	57,30 mq	71,90 mq	0,18	12,94 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	0,83 mq	1,11 mq	0,25	0,28 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				99,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dalla visura catastale storica L'immobile è stato venduto nel dic. 1983 dai **** Omissis **** alla **** Omissis **** la quale nel gen. 2005 l'ha venduto all'esecutato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	756	2		A3	1	3 vani	91 mq	185,92 €	T e 1°	803

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto, costituita da PT e P1° ed un cortile di circa 57 mq, risulta ben mantenuto, con impianti elettrico ed idrico regolarmente funzionanti e non presenta segni di infiltrazioni in atto.

Sono presenti impianti di riscaldamento e raffrescamento non funzionanti, mentre l'acqua calda sanitaria è



prodotta da boiler elettrico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'u.i. in oggetto è esposta a sud-ovest, verso cortile di proprietà, ha struttura in muratura portante e pareti divisorie in mattoni laterizi forati, il tutto intonacato al civile e tinteggiato. L'intero edificio di cui fa parte la stessa u.i., è protetto da copertura a falde inclinate con tegole laterizie ed è stato ristrutturato a seguito di C.E. nr. 277 del 06/07/1984. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e p.f. in legno con vetrocamera protette da persiane con alette fisse anch'esse in legno, mentre quelli interni sono in legno di tipo economico. Le scale sono in muratura con gradini in marmo grigio scuro sulle quali, ai livelli mezzani si affacciano i 2 wc. Impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia, i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in gres ed i bagni con placcaggi ceramici. L'altezza del PT è di cm 290, quella del piano superiore è di cm 300, mentre quelle dei 2 bagni sono rispettivamente di 240 e 250 cm. Sono presenti impianti idrico ed elettrico funzionanti e sottotraccia, mentre gli impianti di riscaldamento e raffrescamento non sono funzionanti. L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

è presente agli atti precisa relazione del Notaio Dr. **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile in oggetto risulta conforme al progetto approvato, C.E. 277/84, mentre si evince una non corretta rappresentazione grafica del cortile nella planimetria catastale in atti.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto CTU e trasmesso all'organo regionale. L'u.i. è risultata in classe energetica "F"

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Abitazione indipendente non soggetta a condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la conformazione è da ritenersi un lotto unico e non divisibile

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ozieri (SS) - Via Asilo civ. 3
Abitazione unifamiliare indipendente con cortile, sita nel centro storico di Ozieri. Ingresso non raggiungibile in auto in quanto confinante con scalinate. Le strettissime vicinanze sono a vocazione residenziale, ma in pochi minuti a piedi si possono raggiungere i quotidiani esercizi commerciali quali farmacia o alimentari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 756, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 803
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 65.000,00
Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione con beni simili oggetto di recente compravendita nella zona. Attualmente un immobile simile ha quotazioni da 650 a 850 €/mq. a seconda dello stato di conservazione. Il bene in oggetto, pur avendo un buon stato di conservazione, ha la scomodità di non essere raggiungibile con un'automobile davanti all'ingresso a causa delle scalinate che costeggiano il perimetro. Per tale ragione il valore di stima considerato è quello di partenza: € 650 al mq. che porta ad un valore di stima complessivo (in c.t.) di € 65.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ozieri (SS) - Via Asilo civ. 3	99,53 mq	650,00 €/mq	€ 64.694,50	100,00%	€ 65.000,00
				Valore di stima:	€ 65.000,00

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.

Alghero, li 19/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Meloni Valerio Antioco Adolfo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 20/11/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 14/11/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica (Aggiornamento al 14/11/2020)
- ✓ N° 1 Foto - Fascicolo Allegati fotografici (24 foto) (Aggiornamento al 07/10/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Fascicolo da Accesso agli Atti (Aggiornamento al 18/11/2020)
- ✓ N° 2 Altri allegati - APE con ricevute di invio (Aggiornamento al 19/03/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ozieri (SS) - Via Asilo civ. 3
Abitazione unifamiliare indipendente con cortile, sita nel centro storico di Ozieri. Ingresso non raggiungibile in auto in quanto confinante con scalinate. Le strettissime vicinanze sono a vocazione residenziale, ma in pochi minuti a piedi si possono raggiungere i quotidiani esercizi commerciali quali farmacia o alimentari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 756, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 803
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ozieri (SS) - Via Asilo civ. 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 756, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 803	Superficie	99,53 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto, costituita da PT e P1° ed un cortile di circa 57 mq, risulta ben mantenuto, con impianti elettrico ed idrico regolarmente funzionanti e non presenta segni di infiltrazioni in atto. Sono presenti impianti di riscaldamento e raffrescamento non funzionanti, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico.		
Descrizione:	Abitazione unifamiliare indipendente con cortile, sita nel centro storico di Ozieri. Ingresso non raggiungibile in auto in quanto confinante con scalinate. Le strettissime vicinanze sono a vocazione residenziale, ma in pochi minuti a piedi si possono raggiungere i quotidiani esercizi commerciali quali farmacia o alimentari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato		

