
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE. I I .

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cadeddu Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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	6
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
Riserve e particolarità da segnalare.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2017 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.812,80	12

INCARICO

All'udienza del 17/08/2020, 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 24/08/2020 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 Thiesi (SS) - Via Fratelli L. P. Chessa38

DESCRIZIONE

Immobile a destinazione d'uso residenziale sito nel centro del comune di Thiesi, Via Fratelli L.P. Chessa n. 38, disposto su due livelli fuori terra più uno interrato, con cortile, accessibile dalla Fratelli Chessa, composto da sala, cucina abitabile, bagno al piano terra, due camere da letto al piano primo, cantina al piano seminterrato, avente superficie catastale pari a 117 mq.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Thiesi (SS) - Via Fratelli L. P. Chessa38

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 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

I diritti di proprietà pari ad 1/4 per ciascuna eseguita, sono pervenuti per successione in morte del signor **** Omissis ****, SUCCESSIONE NON TRASCRITTA.

Si rileva atto di accettazione tacita di eredità emesso dal Tribunale Civile di Sassari il 25 luglio 2016.

CONFINI

L'edificio confina a est con la Via Chessa, a Nord con proprietà ██████, a sud con proprietà ██████, a ovest con proprietà ██████

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,00 mq	68,00 mq	1,00	60,00 mq	3,20 m	T
Abitazione	43,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	3,00 m	1
Cortile	44,00 mq	53,00 mq	0,18	9,54 mq	0,00 m	T
Cantina	26,00 mq	38,00 mq	0,20	7,60 mq	3,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				137,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/1985 al 17/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1088 Categoria A4, Cons. 4,5 vani
Dal 17/07/2002 al 13/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1088 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 255,65

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	1088			A4	1	4,5 vani	117 mq	255,65 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esistono difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Nella planimetria catastale l'ingresso è separato dalla sala da un muro divisorio, nella realtà è presente un unico ambiente. Nel cortile sono stati presenti dei locali non riportati nella planimetria catastale, utilizzati come bagno, locale caldaia e ripostiglio.

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 si presenta in cattivo stato di conservazione. Gli infissi sono usurati e di vecchia concezione, le finestre hanno scarse proprietà isolanti e i muri presentano tracce di umidità.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta ad uso esclusivo, non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni continue.

Ingresso, sala ed una camera esposti a Est, cucina e una camera esposti a Ovest. Altezza = 3,00m.

Struttura portante in muratura, in buono stato di conservazione.

Solai in c.a. con interposti blocchi di alleggerimento, in buono stato di conservazione. Copertura edificio a falde con coppi.

Pareti interne in laterizio, in medio stato di conservazione. Pavimenti in gres.

Infissi esterni in legno in cattivo stato di conservazione al piano terra, in alluminio nelle camere. Impianto idrico ed elettrico sotto traccia.

Impianto di riscaldamento assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/1985 al 17/07/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Garofalo G.	14/03/1985	32240	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Sassari	02/04/1985	3415	2687
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2002 al 16/08/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pitzorno Manlio	17/07/2002	37737	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia delle Entrate di Sassari	02/08/2002	10365	7415
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/08/2008 al 13/01/2022	**** Omissis ****	Successione			
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I diritti di 1/4 di proprietà di ciascuna esecutata sono pervenuti per successione di morte del signor "**** Omissis ****", SUCCESSIONE NON TRASCRIPTA. Si rileva atto di accettazione tacita di eredità emesso dal Tribunale Civile di Sassari il 25 luglio 2016, Repertorio 2131, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02 novembre 2016 ai NN. 1468/11323 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Sassari aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Sassari il 09/06/2010
Reg. gen. 9445 - Reg. part. 2531

Importo: € 42.641,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** Formalità
a carico della procedura

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Trascritto a Sassari il 11/06/2002
Reg. gen. 7482 - Reg. part. 1130
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Sassari il 26/06/2013
Reg. gen. 8740 - Reg. part. 6307
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Sassari il 26/05/2017
Reg. gen. 6835 - Reg. part. 5206
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare è destinata a civile abitazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato costruito precedentemente al 01/09/1967, non è presente nessuna pratica edilizia relativa all'immobile. Si segnalano comunque delle difformità rispetto alla planimetria catastale che non possono essere sanate. Sarà necessario pertanto demolire le porzioni di fabbricato realizzate nel cortile e dovrà essere realizzato un nuovo bagno.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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** - Fabbricato civile ubicato a Thiesi (SS) - Via Fratelli L. P. Chessa 38
 Immobile a destinazione d'uso residenziale sito nel centro del comune di Thiesi, Via Fratelli L.P. Chessa n. 38, disposto su due livelli fuori terra più uno interrato, con cortile, accessibile dalla Fratelli Chessa, composto da sala, cucina abitabile, bagno al piano terra, due camere da letto al piano primo, cantina al piano seminterrato, avente superficie catastale pari a 117 mq.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1088, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 71.312,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Thiesi (SS) - Via Fratelli L. P. Chessa 38	137,14 mq	520,00 €/mq	€ 71.312,80	100,00%	€ 71.312,80
				Valore di stima:	€ 71.312,80

Valore di stima: € 71.312,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	11500,00	€

Valore finale di stima: € 59.812,80

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile presenta dei locali realizzati nel cortile che risultano abusive e non sanabili. Dovranno essere demolite e dovrà essere realizzato un nuovo bagno.

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 01/02/2022

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ Foto - Fascicolo fotografico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Thiesi (SS) - Via Fratelli L. P. Chessa 38
Immobile a destinazione d'uso residenziale sito nel centro del comune di Thiesi, Via Fratelli L.P. Chessa n. 38, disposto su due livelli fuori terra più uno interrato, con cortile, accessibile dalla Fratelli Chessa, composto da sala, cucina abitabile, bagno al piano terra, due camere da letto al piano primo, cantina al piano seminterrato, avente superficie catastale pari a 117 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1088, Categoria A4
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: € 59.812,80

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.812,80

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Thiesi (SS) - Via Fratelli L. P. Chessa 38		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1088, Categoria A4	Superficie	137,14 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione. Gli infissi sono usurati e di vecchia concezione, le finestre hanno scarse proprietà isolanti e i muri presentano tracce di umidità.		
Descrizione:	Immobile a destinazione d'uso residenziale sito nel centro del comune di Thiesi, Via Fratelli L.P. Chessa n. 38, disposto su due livelli fuori terra più uno interrato, con cortile, accessibile dalla Fratelli Chessa, composto da sala, cucina abitabile, bagno al piano terra, due camere da letto al piano primo, cantina al piano seminterrato, avente superficie catastale pari a 117 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		