

# TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mulas Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *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 52/2024 del R.G.E. ....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12



## INCARICO

---

In data 25/10/2024, il sottoscritto Geom. Mulas Mario, con studio in Via Giacomo Chessa, 10 - 07100 - Sassari (SS), email mulasmario@virgilio.it, PEC g.mulas.mario@pec.it, Tel. 339 5927961, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Giorgio Asproni n.5

## DESCRIZIONE

---

Appartamento sito al secondo piano di Via Asproni n.5 nel centro urbano di Ozieri, composto da:

- ingresso;
- cucina-soggiorno;
- camera;
- bagno;
- terrazzo.

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 Ozieri (SS) - Via Giorgio Asproni n.5

## 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:

- Nord mapp. 1340-1341;
- Sud mapp. 1345;
- Ovest mapp. 1339-1344;
- Est Via Giorgio Asproni.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	3,50 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>44,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>44,88 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/02/1999 al 08/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 68, Part. 1345, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 44 mq Rendita € 180,76 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	



	68	1342	7		A3	2	2,5	44 mq	180,76 €	2	
--	----	------	---	--	----	---	-----	-------	----------	---	--

### **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 è presente un sottotetto al quale non è stato possibile accedere in fase di sopralluogo.

### **PATTI**

---

Non sussistono patti.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Allo stato attuale l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni con alcune opere da eseguirsi sui cornicioni esterni per evitare situazioni di pericolo.

### **PARTI COMUNI**

---

Le parti in comune riguardano l'ingresso distinto al NCEU al foglio 68 part.1342 sub.9

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

---

Non sussistono servitù

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

- Esposizione Sud;
- altezza interna utile 3,00m;
- strutture verticali in muratura di pietrame a sacco;
- solai in latero-cemento;
- copertura a falde in legno;
- manto di copertura in tegole tipo cotto;
- pareti esterne ed interne rivestite con intonaco di tipo civile;
- pavimentazione interna di tipo monocottura;
- infissi esterni in legno;
- porte interne tamburate.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1999 al 08/12/2024	**** Omissis ****	.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Castelli	29/07/1999	100546	
		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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 07/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Annotazioni a iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale**  
Iscritto a Sassari il 01/08/2019  
Reg. gen. 11137 - Reg. part. 1487



Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Annotazioni a trascrizioni**

- **costituzione in vincolo**  
Trascritto a Sassari il 06/08/1999  
Reg. gen. 11977 - Reg. part. 7816  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto Giudiziario**  
Trascritto a Sassari il 11/04/2024  
Reg. gen. 7410 - Reg. part. 6009  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'unità immobiliare è situata nel Centro Matrice del Comune di Ozieri, meglio definito come Zona A

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Concessione edilizia N. 151 del 10/10/94.

#### **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.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono oneri condominiale in quanto, nello stabile, non esiste un condominio.

## 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 Giorgio Asproni n.5  
Appartamento sito al secondo piano di Via Asproni n.5 nel centro urbano di Ozieri, composto da: - ingresso; - cucina-soggiorno; - camera; - bagno; - terrazzo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1342, Sub. 7, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 35.904,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ozieri (SS) - Via Giorgio Asproni n.5	44,88 mq	800,00 €/mq	€ 35.904,00	100,00%	€ 35.904,00
				Valore di stima:	€ 35.904,00

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 08/12/2024



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Concessioni Edilizie (Aggiornamento al 08/12/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 02/11/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura immobile (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 8 Foto - Elaborati fotografici (Aggiornamento al 08/12/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Giorgio Asproni n.5  
Appartamento sito al secondo piano di Via Asproni n.5 nel centro urbano di Ozieri, composto da: - ingresso; - cucina-soggiorno; - camera; - bagno; - terrazzo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1342, Sub. 7, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare è situata nel Centro Matrice del Comune di Ozieri, meglio definito come Zona A



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 52/2024 DEL R.G.E.

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ozieri (SS) - Via Giorgio Asproni n.5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1342, Sub. 7, Categoria A3	<b>Superficie</b>	44,88 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Allo stato attuale l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni con alcune opere da eseguirsi sui cornicioni esterni per evitare situazioni di pericolo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al secondo piano di Via Asproni n.5 nel centro urbano di Ozieri, composto da: - ingresso; - cucina-soggiorno; - camera; - bagno; - terrazzo.		
<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 risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Annotazioni a iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale**  
Iscritto a Sassari il 01/08/2019  
Reg. gen. 11137 - Reg. part. 1487  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

