
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Falco Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2022 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 |
| Dati Catastali | 4 |
| Stato conservativo | 4 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 5 |
| Stato di occupazione..... | 5 |
| Normativa urbanistica | 5 |
| Regolarità edilizia | 6 |
| Stima / Formazione lotti..... | 6 |
| Riepilogo bando d'asta | 8 |
| Lotto Unico | 8 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2022 del R.G.E. | 9 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 94.996,05 | 9 |



INCARICO

All'udienza del 05/12/2024, il sottoscritto Arch. Falco Marco, con studio in Via Prumzzedda, 17/a - 07100 - Sassari (SS), email arch.marcofalco@alice.it, PEC marco.falco@archiworldpec.it, Tel. 079 371121 337 296551, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2024 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 XXIV Maggio, 16, piano 1°

DESCRIZIONE

L'immobile esecutato è sito al 1° piano di un edificio plurifamiliare sito a Sassari nella via XXIV Maggio al civico 16. La distribuzione interna è composta dai seguenti ambienti: ingresso, due camere da letto per ragazzi, sala con disimpegno per la camera matrimoniale e il bagno, cucina.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via XXIV Maggio, 16, piano 1°

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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Il bene esecutato confina con le seguenti proprietà:

- a nord con il vano scale e il sub. 21
- a sud con il mappale 1577
- a est con la via XXIV Maggio
- a ovest con l'area cortilizia della particella 1277

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 98,02 mq | 119,45 mq | 1 | 119,45 mq | 2,94 m | 1° |
| Loggia | 4,40 mq | 4,98 mq | 0,30 | 1,49 mq | 2,94 m | 1° |
| Loggia | 1,43 mq | 1,68 mq | 0,40 | 0,67 mq | 2,94 m | 1° |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 121,61 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 121,61 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 72 | 1277 | 4 | | A3 | 2 | 6 Vani | 127 mq | 464,81 € | 1° | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: est e ovest
Altezza utile interna: m 2.94
Struttura verticale: mista, muratura portante e cemento armato
Solai: laterocemento
Copertura: piana
Manto di copertura: impermeabilizzazione
Pareti estere ed interne: intonacate
Pavimentazione interna: Piastrelle monocottura
Infissi esterni ed interni: legno
Scale: cemento armato, rivestite con lastre di marmo
Impianti elettrico, idrico, termico: sottotraccia

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dal debitore, dalla moglie e dai figli

NORMATIVA URBANISTICA

Art. 21 SOTTOZONA B1

Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento.

Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano. Gli ambiti delle zone B1 sono distinti in sottozone dalla B1.1 alla B1.28 in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono.

Modalità di attuazione

Titolo abilitativi diretto.

Destinazioni ammesse

d0 - d1 - d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2 - d2.3- d3 (con esclusione di d3.3, d3.4) - d3.5 (con esclusione di d3.5.12) - d4.1 - d9 - d10 - d11 - d12 - d13 - d14.

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I4bis I5, I6, I7, I8, I9, I12

Parametri urbanistici ed edilizi

ZTO: B1.2 - If (m3/m2): 5 - H (metri): 10,50 - RC (%): 40 - SAL max Per mq. di lotto edificabile: 1,45

Prescrizioni particolari

Il nuovo intervento è possibile solo allineandosi ai fili fissi degli edifici attigui, se gli stessi presentano un allineamento uniforme, oppure rispettando la minima distanza di arretramento nel caso di edifici preesistenti



con allineamenti non uniformi.

Il fronte strada disponibile per il nuovo intervento, escluse le distanze regolamentari, dovrà essere non inferiore a 9 m.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Comunicazione realizzazione veranda. Protocollo n. 25871 del 26/05/1986

Presso l'archivio del settore edilizia privata del comune di Sassari non è stato possibile reperire altro documento relazionale e/o grafico relativo a provvedimenti autorizzativi edilizi del bene eseguito.

L'unico documento ufficiale, pertanto, è la planimetria catastale, protocollo n. 2518 del 24/04/1986

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.

Tra lo stato attuale e la planimetria catastale si rileva una distribuzione interna difforme dallo stato attuale. La difformità è relativa alla sala che nell'elaborato planimetrico catastale comprende tre ambienti distinti: il corridoio che dall'ingresso individua gli accessi a due camere da letto, al bagno e alla sala con annessa dispensa. L'attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile, pur essendo presente l'impianto di riscaldamento con stufa a pellet, non può essere redatta, in quanto, non presente il libretto di manutenzione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via XXIV Maggio, 16, piano 1°
L'immobile eseguito è sito al 1° piano di un edificio plurifamiliare sito a Sassari nella via XXIV Maggio al civico 16. La distribuzione interna è composta dai seguenti ambienti: ingresso, due camere da letto per ragazzi, sala con disimpegno per la camera matrimoniale e il bagno, cucina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 1277, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 97.896,05
Il metodo di stima utilizzato si basa sia sul valore delle quotazioni immobiliare OMI, sia sul valore di



mercato di edifici della stessa tipologia presenti nella zona

Calcolo valori

Abitazioni civili di tipo economico - OMI

- Stato conservativo normale: min € 750,00 mq - max € 1'100,00 mq - medio € 925,00

Valore di mercato: € 685,00

Stima immobile comparando i valori medi OMI e di mercato: € 925,00 mq + € 685,00 mq = € 1'610,00
mq / 2 = € 805,00 mq

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via XXIV Maggio, 16, piano 1° | 121,61 mq | 805,00 €/mq | € 97.896,05 | 100,00% | € 97.896,05 |
| | | | | Valore di stima: | € 97.896,05 |

Valore di stima: € 97.896,05

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|
| Pratica edilizia mancata SCIA, variazione catastale per diversa distribuzione interna, inclusi diritti istruttoria e sanzione amministrativa | 2.000,00 | € |
| Redazione dichiarazioni di conformità/rispondenza degli impianti: elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento | 900,00 | € |

Valore finale di stima: € 94.996,05

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 22/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Falco Marco



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via XXIV Maggio, 16, piano 1°
L'immobile esecutato è sito al 1° piano di un edificio plurifamiliare sito a Sassari nella via XXIV Maggio al civico 16. La distribuzione interna è composta dai seguenti ambienti: ingresso, due camere da letto per ragazzi, sala con disimpegno per la camera matrimoniale e il bagno, cucina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 1277, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Art. 21 SOTTOZONA B1 Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento. Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano. Gli ambiti delle zone B1 sono distinti in sottozona dalla B1.1 alla B1.28 in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono. Modalità di attuazione Titolo abilitativi diretto.
Destinazioni ammesse d0 - d1 - d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2 - d2.3- d3 (con esclusione di d3.3, d3.4) - d3.5 (con esclusione di d3.5.12) - d4.1 - d9 - d10 - d11 - d12 - d13 - d14. Categorie d'intervento I1, I2, I3, I4, I4bis I5, I6, I7, I8, I9, I12 Parametri urbanistici ed edilizi ZTO: B1.2 - If (m3/m2): 5 - H (metri): 10,50 - RC (%): 40 - SAL max Per mq. di lotto edificabile: 1,45 Prescrizioni particolari Il nuovo intervento è possibile solo allineandosi ai fili fissi degli edifici attigui, se gli stessi presentano un allineamento uniforme, oppure rispettando la minima distanza di arretramento nel caso di edifici preesistenti con allineamenti non uniformi. Il fronte strada disponibile per il nuovo intervento, escluse le distanze regolamentari, dovrà essere non inferiore a 9 m.

Prezzo base d'asta: € 94.996,05



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.996,05

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Sassari (SS) - Via XXIV Maggio, 16, piano 1° | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 1277, Sub. 4, Categoria A3 | Superficie | 121,61 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile si trova in buono stato | | |
| Descrizione: | L'immobile esecutato è sito al 1° piano di un edificio plurifamiliare sito a Sassari nella via XXIV Maggio al civico 16. La distribuzione interna è composta dai seguenti ambienti: ingresso, due camere da letto per ragazzi, sala con disimpegno per la camera matrimoniale e il bagno, cucina. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile è attualmente occupato dal debitore, dalla moglie e dai figli | | |

