

# TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mulas Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2025 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.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2025 del R.G.E.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12



## INCARICO

---

All'udienza del 03/11/2025, 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. e in data 05/11/2025 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 Alghero (SS) - Via Alessandro Manzoni, 107, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Appartamento situato la primo piano dell'immobile sito in Via Alessandro Manzoni n.107 costituito da, 2camere, cucina-soggiorno, bagno e terrazzo.

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 Alghero (SS) - Via Alessandro Manzoni, 107, 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 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, facente parte di un fabbricato plurifamiliare, confina a:

- Nord-Ovest con la Via Manzoni;
- Sud-Est con il cortile condominiale;
- Sud-Ovest con la particella 4746 del foglio 71 All.D;
- Nord-Est con la particella 920 del foglio 71 All.D.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>74,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>74,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>23/04/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 71, Part. 1444, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 74 mq Rendita € 247,90 Piano 1
Dal <b>08/08/2006</b> al <b>23/04/2014</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 71, Part. 1444, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 74 mq Rendita € 247,90 Piano 1
Dal <b>23/04/2014</b> al <b>06/11/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 71, Part. 4749, Sub. 15 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 74 mq Rendita € 247,90 Piano 1

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	71	4749	15		A3	1	4 vani	74 mq	247,9 €	Primo	

### **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 all'interno dell'appartamento è stato demolito il disimpegno in fondo al corridoio lasciando maggior spazio al soggiorno-cucina.

### **PATTI**

No risultano patti se non quelli dettati dal Regolamento dei Condominio.

### **STATO CONSERVATIVO**

Alla data di accesso all'unità immobiliare 01/12/2025 l'immobile si trova in buono stato di conservazione.

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni riguardano le parti condominiali

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

Non sussistono servitù

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

- Fondazioni di tipo continuo;
- altezza interna utile 3,10m;
- strutture verticali in muratura di cantoni in pietrame;
- solai in latero-cemento;



- copertura a falde in legna;
- manto di copertura con tegole in cotto;
- pareti interne in mattoni forati rivestite da intonaco di tipo civile e tinteggiatura, così per le pareti esterne;
- pavimentazione interna in parquet nelle camere, piastrelle in monocottura per il soggiorno e bagno;
- infissi interni ed esterni in legno;
- scale condominiali in marmo;
- impianto elettrico sottotraccia a 220V;
- impianto idrico sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/2014 al 06/11/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Russo Monica	08/08/2006	5417	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 01/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo**  
Trascritto a Sassari il 21/02/2025  
Reg. gen. 4320 - Reg. part. 3408  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La Zona B1 rappresenta un'area urbana densa, caratterizzata da un uso residenziale predominante, dove si promuove la riqualificazione e la ristrutturazione degli edifici, integrando attrezzature e servizi per migliorare la qualità della vita.

## 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.

### *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.

in fase di sopralluogo è stata rilevata una leggera difformità planimetrica, ovvero la rimozione di un ripostiglio, ma trattasi di edilizia libera

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Alessandro Manzoni, 107, piano 1  
Appartamento situato la primo piano dell'immobile sito in Via Alessandro Manzoni n.107 costituito da, 2camere, cucina-soggiorno, bagno e terrazzo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 4749, Sub. 15, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 152.212,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Alghero (SS) - Via Alessandro Manzoni, 107, piano 1	74,25 mq	2.050,00 €/mq	€ 152.212,50	100,00%	€ 152.212,50
				Valore di stima:	€ 152.212,50

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 14/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mulas Mario

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborati grafici Licenza Edilizia (Aggiornamento al 11/12/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 11/12/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 11/12/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralcio PRG (Aggiornamento al 11/12/2025)
- ✓ N° 7 Foto - Elaborati fotografici (Aggiornamento al 11/12/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 10/12/2025)



- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria (Aggiornamento al 11/12/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - mappa (Aggiornamento al 11/12/2025)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Alessandro Manzoni, 107, piano 1  
Appartamento situato la primo piano dell'immobile sito in Via Alessandro Manzoni n.107 costituito da, 2camere, cucina-soggiorno, bagno e terrazzo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 4749, Sub. 15, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La Zona B1 rappresenta un'area urbana densa, caratterizzata da un uso residenziale predominante, dove si promuove la riqualificazione e la ristrutturazione degli edifici, integrando attrezzature e servizi per migliorare la qualità della vita.




**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 28/2025 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alghero (SS) - Via Alessandro Manzoni, 107, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 4749, Sub. 15, Categoria A3	<b>Superficie</b>	74,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data di accesso all'unità immobiliare 01/12/2025 l'immobile si trova in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento situato la primo piano dell'immobile sito in Via Alessandro Manzoni n.107 costituito da, 2camere, cucina-soggiorno, bagno e 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 dal debitore ** Il S: 		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Sassari il 21/02/2025

Reg. gen. 4320 - Reg. part. 3408

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

