

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Zoroddu Luisa, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2024 del R.G.E.

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	5
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.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 26/2024 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10



INCARICO

All'udienza del 24/10/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Zoroddu Luisa, con studio in Via Costa Smeralda, 52 - 07045 - Ossi (SS), email l.zoroddu@tiscali.it, PEC luzoroddu@pcert.postecert.it, Tel. 338 3779114, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/10/2024 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 Tula (SS) - via Toti n. 15

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile destinato alla civile abitazione (Categoria A/3), ubicato nel comune di Tula. Abitazione indipendente in via Toti n. 15, composta da un piano terra e un piano primo. Al piano terra, soggiorno-cucina e bagno. Al piano primo, due camere, un bagno e un ripostiglio. I due piani sono comunicati con una scala interna. La parete Nord si affaccia su un piccolo cortile di pertinenza dell'alloggio. L'edificio è ubicato a Nord del centro abitato di Tula. Nella zona sono presenti attività commerciali e servizi.

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

L'accesso all'immobile avveniva il 27 novembre 2024.

In fase di ispezione si provvedeva al rilevamento planimetrico e alla verifica delle condizioni generali dell'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tula (SS) - via Toti n. 15

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 6/15)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/5)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 6/15)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/5)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare fa parte di un complesso di case con tipologia edilizia a schiera, con affaccio su via Toti. L'abitazione si protende a Est su via Toti e a Nord su un piccolo cortile. I lati Ovest e Sud sono costruiti in aderenza con altre proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	124,00 mq	143,00 mq	1	143,00 mq	2,90 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				143,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/1998 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 185, Sub. 3 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5 Vani Superficie catastale 158 mq Rendita € 284,05 Piano T-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
	12	185	3		A3	U	5 vani		284,05 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

La documentazione ex Art. 567 C.P.C risulta completa. Vi è corrispondenza fra la ditta eseguita e i soggetti titolari di diritti reali oggetto del presente pignoramento.

PATTI

Dall'esame della documentazione non vi è alcunché in merito, non risultano posti in essere contratti di locazione o altri atti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in questione si presenta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale. Trattasi di casa indipendente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Allo stato attuale non risultano gravare sull'area in cui sorge l'immobile: vincoli artistici, storici, servitù, né vincoli di altra natura.

Non risultano diritti demaniali o usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha muratura portante in blocchi di cemento, le pareti interne sono realizzate con tramezzature in mattoni forati. Tutte le superfici interne presentano un intonaco con finitura al civile, pitturati con tinteggiatura di vari colori. I bagni si presentano con le pareti verticali rivestite di piastrelle in gres ceramico sino all'altezza di metri 2,00, lo stesso è dotato di apparecchi igienico-sanitari, con relative rubinetterie e raccorderie di adduzione e di scarico. L'angolo cottura è rivestito con piastrelle di gres ceramico sino all'altezza di metri 1,60. La pavimentazione è in gres porcellanato. Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre e le portefinestre in PVC. Gli impianti tecnologici, idrico-sanitario ed elettrico sono sottotraccia. Sono presenti condizionatori a parete e boiler per acqua sanitaria.

L'altezze interne utile è pari a mt. 2.90.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis ****, 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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

ISCRIZIONE del 16/05/2018 - Registro Particolare 1043 Registro Generale 6283
Pubblico ufficiale DOTTOR CARLO BOLOGNINI Repertorio 2544 del 22/06/1998
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscrizione n. 1170 del 1998

NORMATIVA URBANISTICA



In base all'art.li 24 e 25 delle norme tecniche di attuazione del PUC del comune di Tula, allegato alla Delibera del C.C. n° 28 del 12.07.2005, la zona di intervento è di tipo "B", sottozona B1 di completamento, con prevalente destinazione alle residenze.

Nelle sottozone "B1" di completamento sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento con-servativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione.

Per tale zone valgono i seguenti parametri e prescrizioni:

- L'indice fondiario massimo (IF) : 3 mc/mq
- H: m. 9.00
- IC : 0.70 mq/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La sottoscritta il 04-02-2025 faceva richiesta di accesso agli atti presso il comune di Tula (Prot. N.713). L'istanza ha dato esito negativo. Sulla base dei dati forniti, l'ufficio di competenza non è riuscito ad evadere la domanda.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tula (SS) - via Toti n. 15
Trattasi di un immobile destinato alla civile abitazione (Categoria A/3), ubicato nel comune di Tula. Abitazione indipendente in via Toti n. 15, composta da un piano terra e un piano primo. Al piano terra,



soggiorno-cucina e bagno. Al piano primo, due camere, un bagno e un ripostiglio. I due piani sono comunicati con una scala interna. La parete Nord si affaccia su un piccolo cortile di pertinenza dell'alloggio. L'edificio è ubicato a Nord del centro abitato di Tula. Nella zona sono presenti attività commerciali e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 185, Sub. 3, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 101.530,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tula (SS) - via Toti n. 15	143,00 mq	710,00 €/mq	€ 101.530,00	100,00%	€ 101.530,00
				Valore di stima:	€ 101.530,00

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.

Ossi, li 04/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Zoroddu Luisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA E VISURA STORICA (Aggiornamento al 21/05/2025)
- ✓ N° 3 Ortofoto - PUC-ORTOFOTO-CATASTO (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Foto - FOTO (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiedere l'accesso agli atti - RICHIESTA N. 119 - NOTE (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 04/06/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Report Contributo APE Certificazioni (Aggiornamento al 04/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - NOTA SPESA (Aggiornamento al 04/06/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tula (SS) - via Toti n. 15
Trattasi di un immobile destinato alla civile abitazione (Categoria A/3), ubicato nel comune di Tula. Abitazione indipendente in via Toti n. 15, composta da un piano terra e un piano primo. Al piano terra, soggiorno-cucina e bagno. Al piano primo, due camere, un bagno e un ripostiglio. I due piani sono comunicati con una scala interna. La parete Nord si affaccia su un piccolo cortile di pertinenza dell'alloggio. L'edificio è ubicato a Nord del centro abitato di Tula. Nella zona sono presenti attività commerciali e servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 185, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base all'art.li 24 e 25 delle norme tecniche di attuazione del PUC del comune di Tula, allegato alla Delibera del C.C. n° 28 del 12.07.2005, la zona di intervento è di tipo "B", sottozona B1 di completamento, con prevalente destinazione alle residenze. Nelle sottozone "B1" di completamento sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento con-servativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione. Per tale zone valgono i seguenti parametri e prescrizioni: - L'indice fondiario massimo (IF) : 3 mc/mq - H: m. 9.00 - IC : 0.70 mq/mq.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tula (SS) - via Toti n. 15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 185, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	143,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile in questione si presenta in buone condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile destinato alla civile abitazione (Categoria A/3), ubicato nel comune di Tula. Abitazione indipendente in via Toti n. 15, composta da un piano terra e un piano primo. Al piano terra, soggiorno-cucina e bagno. Al piano primo, due camere, un bagno e un ripostiglio. I due piani sono comunicati con una scala interna. La parete Nord si affaccia su un piccolo cortile di pertinenza dell'alloggio. L'edificio è ubicato a Nord del centro abitato di Tula. Nella zona sono presenti attività commerciali e servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis ****, esecutato.		

