
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pinna Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 120/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *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	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 120/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

In data 03/04/2025, il sottoscritto Ing. Pinna Alessio, con studio in Via Nino Campus, 2 - 07100 - Sassari (SS), email alessio.ing.pinna@gmail.com, PEC alessio.pinna@ingpec.eu, Tel. 377/2621907, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/04/2025 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 Giave (SS) - Via Bainsizza 3

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in via Bainsizza n. 3 a Giave nella zona nord del paese appena fuori del centro matrice, ovvero il perimetro del centro di antica e prima formazione. La zona si presenta a prevalenza abitativa con scarsi servizi pubblici e parcheggi.

L'immobile pignorato è una abitazione singola costituita da due livelli fuori terra. Al piano terra è presente una camera, disimpegno, sala, cucina e bagno, ripostiglio, oltre ad un piccolo cortile chiuso. Dalla sala si accede al piano superiore in cui sono presenti due camere di cui una con accesso al lastrico solare (terrazza), e un bagno.

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 Giave (SS) - Via Bainsizza 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

è presente in atti il certificato notarile Frediani Viviana Notaio in Alba (CN)

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con il mappale 106, a sud con il mappale 95, a est con la via Bainsizza.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,74 mq	128,09 mq	1	114,22 mq	2,70 m	piano terra
Abitazione	47,76 mq	69,43 mq	1	69,43 mq	2,70 m	piano primo
Cortile	12,84 mq	12,84 mq	0,3	3,85 mq	0,00 m	piano terra
Lastrico solare	45,70 mq	45,70 mq	0,3	13,71 mq	0,00 m	piano primo
Loggia ingresso	2,15 mq	2,15 mq	0,3	0,64 mq	2,70 m	piano terra
Totale superficie convenzionale:				201,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				201,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile non è comodamente divisibile

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal al 17/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. , Part. . Categoria A6
Dal 17/02/1986 al 08/04/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 993 Categoria A6
Dal 08/04/1997 al 18/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 107 Categoria A6 Cl.1
Dal 18/02/2005 al 03/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 107, Sub. 1-2 Categoria A3 Superficie catastale 149 mq Rendita € 218,46

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	107			A3	1		149 mq	218,46 €		

Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo eseguito in data 19/05/2025 non si è riscontrata differenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cpc

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere. L'immobile risulta pignorato a carico degli esecutati pro quota



STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in pessimo stato di conservazione. In particolare sono presenti copiose macchie da infiltrazione provenienti dal lastrico al piano superiore, che pregiudicano la salubrità e l'igiene del bene. Tali infiltrazioni hanno comportato il distacco di intonaco e varie sfogliature nelle pareti. Si ritiene che il solaio necessiti di verifiche statiche ai fini della sicurezza.

Il parere dello scrivente che il bene oggetto di pignoramento sia inagibile.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto ne avente parti comuni con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

No risultano servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta edificato con tecniche di costruzione datate di almeno 50 anni, senza però essere certi sull'epoca costruttiva. Si è chiesto all'esecutato copia dell'atto notarile al fine di estrarre elementi ricerche documentali presso l'ufficio tecnico, senza però ricevere risposta. A seguito di accesso agli atti, con i dati a disposizione non è stato possibile ottenere risultati.

Dalle informazioni ricevute dall'esecutato le utenze di acqua e luce risultano staccate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

alla data del sopralluogo, l'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/1986 al 08/04/1997	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bilardi Maria	17/02/1986	2521	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sassari	04/02/1987	922	
Dal 08/04/1997 al 18/02/2005	**** Omissis ****	passaggio per causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/02/2005 al 03/09/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Porqueddu Andrea	23/02/2005	1500	
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 11/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 22/02/2005
Reg. gen. 401 - Reg. part. 4015
Importo: € 114.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 57.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca derivante da ruolo
Iscritto a Sassari il 03/06/2013
Reg. gen. 736 - Reg. part. 7556
Importo: € 94.904,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 47.452,10
- **ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Sassari il 12/09/2016
Reg. gen. 2120 - Reg. part. 10216
Importo: € 60.721,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 30.360,52

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo**
Trascritto a Sassari il 22/02/2005
Reg. gen. 1501 - Reg. part. 731
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **atto giudiziario pignoramento**
Trascritto a Sassari il 13/10/2014
Reg. gen. 8707 - Reg. part. 11013
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 02/10/2024
Reg. gen. . - Reg. part. .
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico in dotazione al comune di Giave è il Piano Urbanistico Comunale, Piano Particolareggiato, e Norme Tecniche di Attuazione (allegato alla delibera del Consiglio Comunale n. del 10/12/2003. Il bene pignorato ricade nella zona B1-5 ovvero quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone "A". Le zone B1 sono quelle comprese nel PP, non classificate in zona "A" ma con caratteri tipologici e morfologici degli edifici simili alle zone "A". Per le zone B1 l'indice di edificabilità fondiaria massima è 5,0 mc/mq; per ulteriori dettagli sulla normativa urbanistica si fa riferimento all'allegato "B" (NTA) e "C" (RE) del comune di Giave.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Lo scrivente ha contattato l'ufficio tecnico del comune di Giave e inviato richiesta di accesso agli atti secondo i dati a disposizione. Nel merito sono state reperite due pratiche edilizie. L'immobile è stato inizialmente concesso con n. 40/1986 prot. 1910/86 afferente la "Ristrutturazione e sopraelevazione di una casa di civile abitazione in Via Bainsizza, inoltrata a nome di Dore Gianni e Piu Maria. Successivamente è stata presentata una modifica in corso d'opera con concessione edilizia n. 25/1987 protocollo n. 1614 sempre a nome Dore Gianni e Piu Maria.

Per quanto riguarda i vincoli non risultano usi civici o storici.

Il certificato energetico viene prodotto dallo scrivente.

Dal momento che nel 1986 è stato presentato un progetto di ristrutturazione e sopraelevazione, è evidente che l'immobile esisteva precedentemente. Non risultano però presenti documenti antecedenti la data del 1986. Si ignora pertanto che l'immobile sia stato costruito o meno prima della riforma urbanistica Legge Ponte 765/1967

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non è possibile dare risposta della corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto assentito, in quanto a seguito di richieste formali all'ufficio tecnico nessuna risposta è stata fornita.

In merito agli impianti civili, nessuno di essi risulta attivo in quanto sia l'energia elettrica che l'acqua di rete risultano attualmente dismessi. Si ignora pertanto la funzionalità degli stessi impianti, inclusa la caldaia a gas per il riscaldamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il bene pignorato è un abitazione singola non inserita in contesto condominiale e pertanto non vincolata da oneri.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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** - Appartamento ubicato a Giave (SS) - Via Bainsizza 3

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in via Bainsizza n. 3 a Giave nella zona nord del paese appena fuori del centro matrice, ovvero il perimetro del centro di antica e prima formazione. La zona si presenta a prevalenza abitativa con scarsi servizi pubblici e parcheggi. L'immobile pignorato è una abitazione singola costituita da due livelli fuori terra. Al piano terra è presente una camera, disimpegno, sala, cucina e bagno, ripostiglio, oltre ad un piccolo cortile chiuso. Dalla sala si accede al piano superiore in cui sono presenti due camere di cui una con accesso al lastrico solare (terrazza), e un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 107, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 80.740,00

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo. L'immobile pignorato è situato in una zona di mercato scarsamente attiva per la tipologia di destinazione d'uso, e pertanto i dati a disposizione sono molto carenti. Si sono ricercati comparabili di mercato nel sito dell'AdE (Consultazione valori immobiliari) per il comune di Giave riscontrando quanto di seguito.

Gli immobili trovati tra il 12/2023 e 03/2024 sono stati quattro. Le scarsissime informazioni a disposizione non consentono di mettere a sistema gli immobili comparabili, ad esempio per piano, dimensione, numero di accessori, specifica ubicazione dell'immobile. Vengono forniti solamente l'indicazione della categoria catastale, una generica indicazione della dimensione e il valore dichiarato nell'atto di vendita. Attraverso questi valori ricercati si è riscontrato un valore medio paria 259 €/mq senza indicazioni sullo stato dell'immobile.

Considerando i dati attualmente disponibili d'all'OMI (osservatorio del mercato immobiliare), riferito al 2° semestre 2024, nella zona OMI B1/centrale/centro urbano in stato normale, i valori di riferimento sono compresi tra i 470-700 €/mq per abitazioni di tipo civile (A2), e 380-570 €/mq per le abitazioni di tipo economico (A3). Molto più alti dei valori dichiarati che a parere dello scrivente risultano più attendibili dei primi descritti.

Pertanto considerando come base di valutazione estimativa la media dei valori OMI A/3 pari a 475 €/mq, tenuto conto che l'immobile necessita di manutenzione, attribuendo un valore di decurtazione pari a 75 €/mq, si ottiene il valore di 400 €/mq



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Giave (SS) - Via Bainsizza 3	201,85 mq	400,00 €/mq	€ 80.740,00	100,00%	€ 80.740,00
				Valore di stima:	€ 80.740,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessuna riserva da segnalare

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 28/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pinna Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - allegato fotografico
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Google maps
- ✓ Altri allegati - attestato di prestazione energetica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giave (SS) - Via Bainsizza 3

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in via Bainsizza n. 3 a Giave nella zona nord del paese appena fuori del centro matrice, ovvero il perimetro del centro di antica e prima formazione. La zona si presenta a prevalenza abitativa con scarsi servizi pubblici e parcheggi. L'immobile pignorato è una abitazione singola costituita da due livelli fuori terra. Al piano terra è presente una camera, disimpegno, sala, cucina e bagno, ripostiglio, oltre ad un piccolo cortile chiuso. Dalla sala si accede al piano superiore in cui sono presenti due camere di cui una con accesso al lastrico solare (terrazza), e un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 107, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico in dotazione al comune di Giave è il Piano Urbanistico Comunale, Piano Particolareggiato, e Norme Tecniche di Attuazione (allegato alla delibera del Consiglio Comunale n. del 10/12/2003. Il bene pignorato ricade nella zona B1-5 ovvero quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone "A". Le zone B1 sono quelle comprese nel PP, non classificate in zona "A" ma con caratteri tipologici e morfologici degli edifici simili alle zone "A". Per le zone B1 l'indice di edificabilità fondiaria massima è 5,0 mc/mq; per ulteriori dettagli sulla normativa urbanistica si fa riferimento all'allegato "B" (NTA) e "C" (RE) del comune di Giave.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 120/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Giave (SS) - Via Bainsizza 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 107, Categoria A3	Superficie	201,85 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in pessimo stato di conservazione. In particolare sono presenti copiose macchie da infiltrazione provenienti dal lastrico al piano superiore, che pregiudicano la salubrità e l'igiene del bene. Tali infiltrazioni hanno comportato il distacco di intonaco e varie sfogliature nelle pareti. Si ritiene che il solaio necessiti di verifiche statiche ai fini della sicurezza. Il parere dello scrivente che il bene oggetto di pignoramento sia inagibile.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento si trova in via Bainsizza n. 3 a Giave nella zona nord del paese appena fuori del centro matrice, ovvero il perimetro del centro di antica e prima formazione. La zona si presenta a prevalenza abitativa con scarsi servizi pubblici e parcheggi. L'immobile pignorato è una abitazione singola costituita da due livelli fuori terra. Al piano terra è presente una camera, disimpegno, sala, cucina e bagno, ripostiglio, oltre ad un piccolo cortile chiuso. Dalla sala si accede al piano superiore in cui sono presenti due camere di cui una con accesso al lastrico solare (terrazza), e un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 22/02/2005
Reg. gen. 401 - Reg. part. 4015
Importo: € 114.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 57.000,00
- **atto giudiziario pignoramento**
Trascritto a Sassari il 13/10/2014
Reg. gen. 8707 - Reg. part. 11013
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 02/10/2024
Reg. gen. . - Reg. part. .
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

