

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cadeddu Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2019 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 60/2019 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.550,00	13



INCARICO

All'udienza del 14/09/2020, il sottoscritto Ing. Cadeddu Salvatore, con studio in Via Francesco Spanu Satta, 20 - 07100 - Sassari (SS), email salvatore.cadeddu@gmail.com, PEC salvatore.cadeddu@inpec.eu, Tel. 328 1343429, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/10/2020 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 Giovanni Marghinotti 12, piano settimo

DESCRIZIONE

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita in Sassari, Via Giovanni Marghinotti n° 12. Situata al settimo e ultimo piano di un edificio realizzato negli anni 2000, composta da ingresso, sala con angolo cottura, bagno, due camere da letto e due terrazze a livello. Avente superficie catastale pari a 101 mq.

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 Giovanni Marghinotti 12, piano settimo

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 esegutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

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



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confinante a Sud con la Via Marghinotti, sugli altri lati confinante con cortile interno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	2,15 m	7
Balcone	15,00 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				101,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/10/2002 al 31/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 839, Sub. 39 Categoria A3
Dal 31/07/2003 al 25/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 839, Sub. 40 Categoria A3
Dal al 19/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 2375, Sub. 40, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, la camera da letto che si trova entrando a sinistra è pi grande di quella riportata nel disegno. Le altezze indicate nella planimetria sono superiori a quelle reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	2375	40	2	A3	2	4 vani				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, la camera da letto che si trova entrando a sinistra è più grande di quella riportata nel disegno. Le altezze indicate nella planimetria sono superiori a quelle reali. Le altezze attuali non rispettano i requisiti di abitabilità (altezza media 2,70 metri), per cui l'immobile dovrebbe essere accatastato come soffitta. Per riportare l'appartamento alla situazione rappresentata nella planimetria catastale si dovrebbe demolire il tetto, sopraelevare la muratura perimetrale e ricostruire il tetto.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'immobile risulta occupato dai titolari di diritto di usufrutto

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in medio stato di conservazione, si rilevano tracce di umidità provenienti dalla copertura.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta inserito in un contesto condominiale.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene periziato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta in medio stato di conservazione.
La camera piccola è esposta a sud, la camera grande e la sala sono esposti a nord, l'ingresso è esposto a ovest.
L'altezza interna è variabile, l'altezza minima è pari a 1,20m mentre l'altezza massima è pari a 3,10m.
L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è stato realizzato con struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato gettato in opera e solai in latero cemento. La copertura è a faldee inclinate.
Le pareti interne ed esterne sono in laterizio, intonacate a liscio e verniciate.
I pavimenti sono in gres porcellanato.
L'impianto idrico e l'impianto elettrico da 220V sono sotto traccia, non sono presenti le certificazioni di conformità.
L'impianto di riscaldamento è a radiatori ma non è funzionante. L'immobile viene riscaldato tramite condizionatori a split.
Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, titolari di diritto di usufrutto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1991 al 15/05/2000	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/03/1991	49	998
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Sassari	07/05/1991	7258	5258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 15/05/2000 al 21/04/2005	**** Omissis ****	Copravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lojacono Vincenzo	15/05/2000	113915	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Sassari	23/05/2000	7242	4346
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/2005	**** Omissis ****	Copravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Galletta	21/04/2005	60711	15679
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Sassari	13/05/2005	11092	8078
		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 23/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto
Iscritto a Sassari il 01/09/2003



Reg. gen. 16934 - Reg. part. 1879

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo

Iscritto a Sassari il 19/08/2010

Reg. gen. 14764 - Reg. part. 3933

Importo: € 20.259,92

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **vincolo**

Trascritto a Sassari il 05/09/2000

Reg. gen. 13237 - Reg. part. 9107

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

Contro **** Omissis ****

Note: Vincolo di destinazione ad autorimesse, cantine e carico-scarico merci delle superfici ai piani terra e primo.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Sassari il 17/05/2019

Reg. gen. 6779 - Reg. part. 5001

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare è destinata a civile abitazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

A seguito dell'incendio dell'Archivio Edilizio del 2005, parte della documentazione del Settore è stata danneggiata o resa inaccessibile, tra cui la pratica e i relativi allegati relativi all'immobile in oggetto.

Gli unici documenti disponibili sono la concessione edilizia n° CC/00/500 del 12/12/2000 e l'autorizzazione edilizia n° A/00/106 del 21/07/2000.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa. Nel caso in oggetto di CTU, nella concessione edilizia N. C/00/500 del 12/12/2000, si autorizza la costruzione di un fabbricato costituito da due piani interrati, tre piani fuori terra e due piani attici. L'unità immobiliare oggetto di perizia è uno dei due attici, quindi abitabile. Secondo il Regolamento Edilizio Comunale di Sassari, le altezze minime utili interne degli ambienti d'abitazione sono pari a 2,00 metri nel caso di solai inclinati. Nell'immobile in oggetto, le altezze sono inferiori a quella richiesta. Nel soggiorno l'altezza minima è pari a 1,90 metri, nelle camere le altezze minime sono di 1,20 e 1,50 metri.

Non essendo disponibile nessun altro documento, non sono in grado di stabilire se siano state autorizzate delle deroghe alle altezze o se l'immobile sia stato realizzato in difformità dal progetto.

Nella stima dell'immobile si è comunque tenuto conto della particolarità dell'appartamento e si è eseguito un opportuno deprezzamento dovuto alla mancanza delle altezze utili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile contattare l'amministratore del condominio.

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 Sassari (SS) - Via Giovanni Marghinotti 12, piano settimo
Unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita in Sassari, Via Giovanni Marghinotti n° 12. Situata al settimo e ultimo piano di un edificio realizzato negli anni 2000, composta da ingresso, sala con angolo



cottura, bagno, due camere da letto e due terrazze a livello. Avente superficie catastale pari a 101 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 2375, Sub. 40, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 126.250,00

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della particolarità dell'appartamento e si è eseguito un opportuno deprezzamento dovuto alla mancanza delle altezze utili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via Giovanni Marghinotti 12, piano settimo	101,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 126.250,00	100,00%	€ 126.250,00
				Valore di stima:	€ 126.250,00

Valore di stima: € 126.250,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	700,00	€

Valore finale di stima: € 125.550,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il fascicolo contenente il progetto approvato dall'ufficio tecnico del Comune di Sassari risulta bruciato e quindi non più consultabile. L'immobile risulta difforme dalla planimetria catastale, per una diversa disposizione degli spazi interni e per una differenza sulle altezze. Si segnala che l'altezza dell'immobile non è idonea a rendere l'immobile abitabile. Inoltre è presente una scala interna che collega l'appartamento con il sottotetto posto al piano superiore. Detto sottotetto non risulta accatastato e quindi non compreso nella presente perizia.

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 11/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cadeddu Salvatore



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Giovanni Marghinotti 12, piano settimo
Unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita in Sassari, Via Giovanni Marghinotti n° 12. Situata al settimo e ultimo piano di un edificio realizzato negli anni 2000, composta da ingresso, sala con angolo cottura, bagno, due camere da letto e due terrazze a livello. Avente superficie catastale pari a 101 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 2375, Sub. 40, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare è destinata a civile abitazione.

Prezzo base d'asta: € 125.550,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.550,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Giovanni Marghinotti 12, piano settimo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 2375, Sub. 40, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	101,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in medio stato di conservazione, si rilevano tracce di umidità provenienti dalla copertura.		
Descrizione:	Unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita in Sassari, Via Giovanni Marghinotti n° 12. Situata al settimo e ultimo piano di un edificio realizzato negli anni 2000, composta da ingresso, sala con angolo cottura, bagno, due camere da letto e due terrazze a livello. Avente superficie catastale pari a 101 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, titolari di diritto di usufrutto.		

