TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mulas Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2023 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: MULAS MARIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 18563ece0fed15e9

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
- Vincoli od oneri condominiali 8

Stima / Formazione lotti 8
Riserve e particolarità da segnalare 8
Riepilogo bando d'asta 10
- **Lotto Unico** 10

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2023 del R.G.E. 11
- **Lotto Unico** 11

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 12

Firmato Da: MULAS MARIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 18563ece0fed15e9

INCARICO

In data 04/06/2024, 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 01/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Alagon n.15

DESCRIZIONE

Ufficio situato in Via Alagon angolo Via Savoia a Sassari, composto da ingresso, ufficio e wc al piano terra, corridoio e 4 stanze al piano primo con ingresso dal cortile di proprietà, all'interno di edificio storico ne quartiere Cappuccini di Sassari.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Alagon 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 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Firmato Da: MULAS MARIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 18563ece0fed15e9

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Confine Nord Via Alagon;
confine Sud altra unità immobiliare;
confine Est altra unità immobiliare;
confine Ovest altra unità immobiliare;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	131,00 mq	131,00 mq	1	131,00 mq	3,00 m	T-1
			Totale superficie convenzionale:	**131,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**131,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/01/1990** al **18/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 87, Part. 301, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 464,81
Dal **18/02/2009** al **26/08/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 87, Part. 301, Sub. 5 Categoria A10 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 131,00 mq Rendita € 1.471,90 Piano T-1

DATI CATASTALI

Firmato Da: MULAS MARIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 18563ece0fed15e9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	301	5		A10	1	6	131 mq	1471,9 €	T-1	

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni.

PATTI

Non sussistono patti.

STATO CONSERVATIVO

Allo stato attuale, l'immobile si presenta all'interno in buono stato di conservazione, mentre all'esterno richiede manutenzione straordinaria per il rifacimento degli intonaci ormai logori.

PARTI COMUNI

le parti comuni riguardano il vano scala d'ingresso al n.15 di Via Alagon.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

allo stato attuale non sussistono servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Esposizione Nord;
- altezza ufficio piano terra m.1,90;
- altezza uffici piano primo m.3,50;
- Strutture verticali in muratura di pietrame a sacco;
- solai in laterocemento;
- copertura a falde in legno;
- manto di copertura tegole in cotto;
- pavimentazione interna in graniglia;
- intonaco interno di tipo civile;
- intonaco esterno di tipo civile da ristrutturare;
- impianto elettrico a 220V sottotraccia;

Firmato Da: MULAS MARIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 18563ece0fed15e9

- cortile d'ingresso esclusivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dal comproprietario **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 28/12/1989 al 26/08/2024</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giovanni Maniga</td><td>28/12/1989</td><td>62287</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 28/12/1989 al 26/08/2024</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giovanni Mariga</td><td>28/12/1989</td><td>62287</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Firmato Da: MULAS MARIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 18563ece0fed15e9

- 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 31/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
  Trascritto a Sassari il 03/07/2015
  Reg. gen. 8373 - Reg. part. 6555
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale pignoramento**
  Trascritto a Sassari il 12/07/2023
  Reg. gen. 12564 - Reg. part. 9428
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è situato all'interno della Zona Omogenea B1.1 del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sassari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si precisa che, dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassari, non risultano in essere fascicoli riguardanti l'immobile in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Firmato Da: MULAS MARIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 18563ece0fed15e9

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto Unico

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Alagon n.15
  Ufficio situato in Via Alagon angolo Via Savoia a Sassari, composto da ingresso, ufficio e wc al piano terra, corridoio e 4 stanze al piano primo con ingresso dal cortile di proprietà, all'interno di edificio storico ne quartiere Cappuccini di Sassari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 301, Sub. 5, Categoria A10
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Valore di stima del bene: € 94.975,00
  Il metodo di stima utilizzato è comparativa pe immobili con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Sassari (SS) - Via Alagon n.15	131,00 mq	1.450,00 €/mq	€ 189.950,00	50,00%	€ 94.975,00
				Valore di stima:	€ 94.975,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Firmato Da: MULAS MARIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 18563ece0fed15e9

Si precisa che, dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassari, non risultano in essere fascicoli riguardanti l'immobile in oggetto, inoltre catastalmente, inoltre nelle planimetrie catastali attuali non risulta un vano tecnico situato di fianco l'ingresso dal cortile, difformità da regolarizzare con pratica DOCFA.

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 03/09/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 23/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Esito accesso agli atti presso Comune di SS (Aggiornamento al 03/09/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 31/08/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria (Aggiornamento al 23/07/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 23/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio PUC (Aggiornamento al 03/09/2024)

Firmato Da: MULAS MARIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 18563ece0fed15e9

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Alagon n.15
  Ufficio situato in Via Alagon angolo Via Savoia a Sassari, composto da ingresso, ufficio e wc al piano terra, corridoio e 4 stanze al piano primo con ingresso dal cortile di proprietà, all'interno di edificio storico ne quartiere Cappuccini di Sassari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 301, Sub. 5, Categoria A10
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Destinazione urbanistica: L'immobile è situato all'interno della Zona Omogenea B1.1 del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sassari.

Firmato Da: MULAS MARIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 18563ece0fed15e9

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Alagon n.15		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 301, Sub. 5, Categoria A10	**Superficie**	131,00 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale, l'immobile si presenta all'interno in buono stato di conservazione, mentre all'esterno richiede manutenzione straordinaria per il rifacimento degli intonaci ormai logori.		
Descrizione:	Ufficio situato in Via Alagon angolo Via Savoia a Sassari, composto da ingresso, ufficio e wc al piano terra, corridoio e 4 stanze al piano primo con ingresso dal cortile di proprietà, all'interno di edificio storico ne quartiere Cappuccini di Sassari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Firmato Da: MULAS MARIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 18563ece0fed15e9

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Verbale pignoramento**
  Trascritto a Sassari il 12/07/2023
  Reg. gen. 12564 - Reg. part. 9428
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: MULAS MARIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 18563ece0fed15e9