
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Palmas Mirko Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *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.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2022 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13

INCARICO

All'udienza del 14/10/2023, il sottoscritto Geom. De Palmas Mirko Antonio, con studio in Z.I. Predda Niedda Strada 28 n°18 - 07100 - Sassari (SS), email studiotecnicodepalmas@gmail.com, PEC mirkoantonio.depalmas@geopec.it, Tel. 393 9824482, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2023 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 CARLO RUGGIU, piano T (Coord. Geografiche: 40,7302502 n - 8,5704977 E)

DESCRIZIONE

Immobile al piano terra di un più ampio stabile per abitazioni in Via Carlo Ruggiu. L'appartamento ha un ingresso indipendente, da un piccolo cortile privato, ripetto al Condominio.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/12/2023.

Custode delle chiavi: IVG SASSARI

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - VIA CARLO RUGGIU, piano T

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)
- **** 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 comunione legale dei beni.

CONFINI

IMMOBILE AL PIANO TERRA DI UNO STABILE CONDOMINIALE. CONFINA A SUD CON LA VIA CARLO RUGGIU, AD EST ED OVEST CON PARTI CONDOMINIALI, A NORD E' CONFINANTE CON ALTRO IMMOBILE DI ALTRA PROPRIETA'.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,10 mq	44,40 mq	1	44,40 mq	2,70 m	T
Cortile	109,68 mq	19,68 mq	0,18	3,54 mq	0,00 m	T
Veranda	10,20 mq	10,20 mq	0,95	9,69 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				57,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/08/1992 al 25/01/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 440, Sub. 43, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 36.152,00 Piano T
Dal 25/01/1993 al 21/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 440, Sub. 43, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 361,52

		Piano T
Dal 21/12/2006 al 08/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 1266, Sub. 43, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 361,52 Piano T

SI PRECISA CHE L'ATTUALE IDENTIFICATIVO CATASTALE DERIVA DAL MAPPALE 440 PER IL QUALE NEL 22/09/2009 VI E' STATA UNA VARIAZIONE PER IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE. GLI ATTUALI PROPRIETARI CORRISPONDONO A QUELLI 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
	89	1266	43	2	A2	1	2,5		361,52 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

IN DATA 13 NOVEMBRE 2008 CON AUTORIZZAZIONE COMUNE DI SASSARI A-08-299 VENIVA AUTORIZZATO LA REALIZZAZIONE DI UN PERGOLATO SUL CORTILE DI PERTINENZA. IL MANUFATTO E' STATO REGOLARMENTE REALIZZATO MA NON VI E' STATO L'AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE LA QUALE NON RIPORTA IL MANUFATTO REALIZZATO.

PRECISAZIONI

NIENTE

PATTI

NIENTE

STATO CONSERVATIVO

IMMOBILE IN STATO DI ABBANDONO MA IN UN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE

PARTI COMUNI

L'IMMOBILE PUR ESSENDO COLLOCATO IN UN CONDOMINIO DI AMPIE DIMENSIONI, HA UN SUO ACCESSO PRIVATO TRAMITE CORTILE DIRETTAMENTE DALLA VIA RUGGIU.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NIENTE

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IMMOBILE AL PIANO TERRENO DI UN PIU AMPIO CONDOMINIO REALIZZATO CON STRUTTURA PORTANTE IN PILASTRI E TRAVI IN C.A., SOLAIO IN LATEROCEMENTO. LE PARETI PERIMETRALI SONO REALIZZATE CON DOPPIA TAMPONATURA IN BLOCCHI FORATI. L'IMMOBILE E' RIFINITO CON PIASTRELLE IN GRESS PORCELLANATO IN TUTTO L'IMMOBILE, COME ANCHE IL PLACCAGGIO DEL SERVIZIO IGIENICO. L'IMMOBILE HA UN ACCESSO ESCLUSIVO DA UN CORTILE PRIVATO DI CIRCA 100,00 MQ

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

IN DATA 11/12/2023 IL SOTTOSCRITTO, ASSIEME AL PERSONALE DELL'IVG, HA TENTATO IL PRIMO ACCESSO ALL'IMMOBILE. ESSENDO PRESENTE PRIMA DEL PORTONE DI CASA UN CANCELLO METALLICO, CHIUSO CON LUCCHETTO, SI E' PROVATO PIU' VOLTE A SUONARE IL CAMPANELLO MA NON E' STATO POSSIBILE ACCEDERE IN QUANTO ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE NON VI ERA NESSUNO. E' STATO LASCIATO UN AVVISO ALL'INTERNO DELLA CASSETTA POSTALE NEL QUALE SI AVVISAVA CHE SI SAREBBE FATTO NUOVO TENTATIVO DI ACCESSO IN DATA 22/12/2023. IN TALE DATA, POICHE' NELL'IMMOBILE NON VI ERA NESSUNO CHE PERMETTESSE L'ACCESSO E' STATO NECESSARIO RICORRERE AL FABBRO PER FORZARE LE SERRATURE ED ENTRARE NELL'IMMOBILE. IN TALE DATA E' STATO PERTANTO ESEGUITO IL RILIEVO NECESSARIO ALL'INCARICO AFFIDATOMI.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/2006 al 08/01/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO PISANO ALBERTO	21/12/2006	6337	3100
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI SASSARI	29/12/2006	22388	14375
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/2022 al 08/01/2024	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIALE GIUDIZIARIO DI SASSARI	21/04/2022	1014	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI SASSARI	21/04/2022	7481	5549
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 08/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a SASSARI il 21/04/2022

Reg. gen. 7481 - Reg. part. 5549

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

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

IMMOBILE RELIZZATO ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DELLE ZONE B1.2 DEL PUC DEL COMUNE DI SASSARI. TALI ZONE SONO GLI AMBITI DI SOSTANZIALE CONFERMA DELL'EDIFICATO ESISTENTE.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 risulta agibile.

IMMOBILE REALIZZATO SULLA BASE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA ORIGINARIA N°168 DEL 30 MARZO 1990 E SUCCESSIVE VARIANTI C/97/00180 DEL 18/03/1997 E C/92/00560 DEL 10/12/1992. IN DATA 13/11/2008 CON AUTORIZZAZIONE A-08/299 E' STATA APPOROVATA LA REALIZZAZIONE DEL PERGOLATO NEL FABBRICATO OGGETTO DI ESECUZIONE.

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.

L'IMMOBILE RISULTA REGOLARE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO. E' STATA RICONTRATA UNA PICCOLA TETTOIA DI CIRCA 5,5 MQ BEL CORTILE DI PERTINENZA DELL'IMMOBILE, REALIZZATA CON "ELEMENTI" DI FORTUNA IN FERRO E ONDULINE IN FIBROCEMENTO DI COPERTURA. TALE STRUTTURA NON RISULTA EVERE ALCUNA AUTORIZZAZIONE E VA DEMOLITA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

NON E' STATO POSSIBILE STABILIRE CHI SIA L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - VIA CARLO RUGGIU, piano T
Immobile al piano terra di un più ampio stabile per abitazioni in Via Carlo Ruggiu. L'appartamento ha un ingresso indipendente, da un piccolo cortile privato, ripetto al Condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 1266, Sub. 43, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 129.667,50
IL METODO DI STIMA UTILIZZATO E' STTAO QUELLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE. E' STATA FATTA UN'ANALISI DI MERCATO PER IMMOBILI IN VENDITA NELLE IMMEDIATE VICINANZE. SI SONO RISCONTRATI VALORI TRA I 1562,00 €/MQ E I 2857,00 €/MQ. CONSIDERATE LE CARATTERISTICHE E LO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE SI RITIENE CONGRUO UN VALORE PER L'IMMOBILE OGGETT DI SITMA DI €.2250,00/MQ. I COSTI DI DEMOLIZIONE DELLA STRUTTURA "TETTOIA" NON SONO SUPERIORI A 1000,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - VIA CARLO RUGGIU, piano T	57,63 mq	2.250,00 €/mq	€ 129.667,50	100,00%	€ 129.667,50
				Valore di stima:	€ 129.667,50

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 08/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. De Palmas Mirko Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Concessione edilizia - CONCESSIONI EDILIZIE (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - CERTIFICATO DI AGIBILITA' STABILE (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA CATASTALE (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CONSERVATORIA DEI REGISTRI (Aggiornamento al 08/01/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - VIA CARLO RUGGIU, piano T
Immobile al piano terra di un più ampio stabile per abitazioni in Via Carlo Ruggiu. L'appartamento ha un ingresso indipendente, da un piccolo cortile privato, ripetto al Condominio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 1266, Sub. 43, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: IMMOBILE RELIZZATO ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DELLE ZONE B1.2 DEL PUC DEL COMUNE DI SASSARI. TALI ZONE SONO GLI AMBITI DI SOSTANZIALE CONFERMA DELL'EDIFICATO ESISTENTE.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - VIA CARLO RUGGIU, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 1266, Sub. 43, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	57,63 mq
Stato conservativo:	IMMOBILE IN STATO DI ABBANDONO MA IN UN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE		
Descrizione:	Immobile al piano terra di un più ampio stabile per abitazioni in Via Carlo Ruggiu. L'appartamento ha un ingresso indipendente, da un piccolo cortile privato, ripetto al Condominio.		
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

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a SASSARI il 21/04/2022

Reg. gen. 7481 - Reg. part. 5549

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

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

Formalità a carico della procedura