TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Capula Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2025 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 8
Vincoli od oneri condominiali 8
Stima / Formazione lotti 8
Riepilogo bando d'asta 11
Lotto Unico 11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2025 del R.G.E. 12
Lotto Unico 12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 17/10/2025, il sottoscritto Ing. Capula Antonio, con studio in Viale Sicilia, 16 - 07100 - Sassari (SS), email antoniocapula@alice.it, PEC antonio.capula@ingpec.eu.it, Fax 0792 40 698, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 SALVEMINI N.°3 - EX PROLUNGAMENTO VIA MURONI

DESCRIZIONE

Appartamento sito nel Comune di Sassari in Via Salvemini ex prolungamento Via Muroni, piano terra (sottopiano), costituido da n.° due camere, cucina, wc e disimpegno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/03/2026.

Custode delle chiavi: IVG - SASSARI

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - VIA SALVEMINI N.°3 - EX PROLUNGAMENTO VIA MURONI

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 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina con il vano scala condominiale, con la via pubblica (Via Salvemini) ed altra unità immobiliare a cui si accede dall'altro corpo scale del fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	85,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	85,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/12/1986** al **21/06/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 109, Part. 3215, Sub. 2 Categoria A3
Dal **14/06/2006** al **06/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 126, Part. 2102, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4.5 Superficie catastale 83 mq Rendita € 34.861,00 Piano T

I titolari corrispondono a quelli catastali

DATI CATASTALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	126	2102	2	2	A3	2	4.5	83 mq	348,61 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Difformità interne sanabili con la presentazione di una pratica DOCFA, previa presentazione di una mancata scia edilizia.

PRECISAZIONI

E' stata visionata la documentazione di causa e la stessa risulta completa.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in precarie condizioni di manutenzione generale e necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

Nessuna parte comune presente nell'unità immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'appartamento oggetto di esecuzione è sito nel comune di Sassari, Via Salvemini n.° 3 (ex prolungamento Via Muroni), piano Terra. Dal punto di vista intrinseco l'unità si trova nel centro del Comune di Sassari. Nelle vicinanze sono presenti diversi monumenti storici, luoghi di culto e diverse attività commerciali. L'unità immobiliare avente destinazione catastale A/3, fa parte di un fabbricato realizzato negli anni cinquanta, costituito da n.° 5 piani fuori terra. Internamente l'unità si distribuisce nel seguente modo, cucina, due camera da letto, un servizio igienico, un disimpegno per una superficie totale di circa 83 mq. commerciali.
Le caratteristiche costruttive principali sono le seguenti:
- struttura portante verticale mista pietra e blocchi di tuffo
- struttura portante orizzontale in latero cemento
- pavimenti interni e rivestimenti in gres porcellanato
- intonaci civili con tinteggiatura
- sanitari in vetro-china
- impianti elettrici ed idrico sanitario sotto traccia
- infissi interni in legno
- infissi esterni in metallo
- produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico

Nel complesso l'unità si trova in precarie condizioni di manutenzione e necessità di interventi di riqualificazione energetica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **19/12/1986** al **14/06/2006**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **14/06/2006**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSSARI, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da MUTUO
  Iscritto a SASSARI il 20/06/2006
  Reg. gen. 11201 - Reg. part. 2022
  Importo: € 225.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** derivante da IPOTECA
  Iscritto a SASSARI il 07/02/2025
  Reg. gen. 2099 - Reg. part. 1637
  Importo: € 107.111,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità si trova nella Zona b del P.U.C.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato realizzato a seguito di richiesta esaminata dalla commissione edilizia in data 07/02/1956.

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.

Tra lo stato di fatto e lo stato di progetto sono state riscontate delle difformità sanabili con la presentazione di una pratica edilizia di mancata scia e successivamente una variazione catastale. Durante l'accesso agli atti presso il Comune di Sassari (Settore edilizia privata) è stato visionato il progetto e l'atto abilitativo, dal quale sono emerse delle differenze di errata rappresentazione grafica relativamente al piano terra e piani sovrastanti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 SALVEMINI N.°3 - EX PROLUNGAMENTO VIA MURONI
  Appartamento sito nel Comune di Sassari in Via Salvemini ex prolungamento Via Muroni, piano terra (sottopiano), costituido da n.° due camere, cucina, wc e disimpegno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 2102, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 89.250,00
  In base alle quotazioni della banca dati dell'osservatorio immobiliare, immobili simili hanno delle valutazioni unitarie che variano da € 1.200,00 ad €1.500,00 al metro quadrato di superficie commerciale. Per l'unità oggetto di esecuzione si considera una valutazione unitaria pari ad € 1.500,00, alla quale va decurtata una vetustà del 30% per superamento tecnico dell'immobile, pertanto la valutazione unitaria è pari ad € 1.050,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - VIA SALVEMINI N.°3 - EX PROLUNGAMENTO VIA MURONI	85,00 mq	1.050,00 €/mq	€ 89.250,00	100,00%	€ 89.250,00
				Valore di stima:	€ 89.250,00

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.

Sassari, li 13/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Capula Antonio

ELENCO ALLEGATI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - PROGETTO
- ✓ N° 19 Foto - FOTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - VIA SALVEMINI N.°3 - EX PROLUNGAMENTO VIA MURONI
  Appartamento sito nel Comune di Sassari in Via Salvemini ex prolungamento Via Muroni, piano terra (sottopiano), costituido da n.° due camere, cucina, wc e disimpegno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 2102, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'unità si trova nella Zona b del P.U.C.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - VIA SALVEMINI N.°3 - EX PROLUNGAMENTO VIA MURONI		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 2102, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3	**Superficie**	85,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in precarie condizioni di manutenzione generale e necessità di interventi di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	Appartamento sito nel Comune di Sassari in Via Salvemini ex prolungamento Via Muroni, piano terra (sottopiano), costituido da n.° due camere, cucina, wc e disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009