

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Cossu Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2024 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 84.502,00	11

All'udienza del 05/04/2025, il sottoscritto Dott. Agr. Cossu Alessandra, con studio in Via Prunizzedda, 46 - 07100 - Sassari (SS), email alessandracossu@yahoo.it, PEC alessandra.cossu@conafpec.it, Tel. 329 1136827, Fax 079 590 2532, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - VIA VALLERO 19

L'immobile é sito in Sassari in via Stefano Vallerò n. 19. L'immobile è un appartamento di civile abitazione sito al secondo piano di una palazzina, è costituito da un ingresso con soggiorno e angolo cottura, un terrazzo, un disimpegno che dà accesso alle due camere da letto, ad un bagno e ad un ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - VIA VALLERO 19

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione, ed allo stato dei luoghi, consentono l'univoca individuazione del bene.

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,70 m	2
Terrazza	3,00 mq	3,30 mq	0,45	1,48 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				73,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/1996 al 26/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 175, Sub. 7 Categoria F3
Dal 26/11/1996 al 29/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 175, Sub. 7 Categoria A3
Dal 29/12/2010 al 11/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 175, Sub. 7 Categoria A3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	175	7		A3						

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di conservazione. Non si segnalano evidenti tracce di condensa e/o umidità tranne piccoli segni in corrispondenza dell'ingresso e di una camera.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in oggetto, posto al secondo piano, fa parte di una palazzina, con orientamento N.O.- N, che risulta

realizzata con struttura intelaiata portante in cls armato e copertura a falde in laterizio, tamponature in muratura e si sviluppa su quattro livelli oltre il piano terra.

La palazzina non è dotata di ascensore.

I solai sono presumibilmente in latero-cemento. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno e angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno e ripostiglio.

E' presente un terrazzo chiuso su due lati che si affaccia sulla via.

La muratura esterna è complessivamente di circa 33 cm in blocchi di laterizio oltre isolamento termico a cappotto presumibilmente dello spessore di circa 80 mm. L'intervento di efficientamento energetico è stato presumibilmente effettuato tra il 2018 e 2019.

L'altezza del piano è di 2,70 m.

Le pareti sono rifinite con pittura e/o rivestimento ceramico, l'interno risulta rifinito con finiture generalmente correnti e con ceramica nel bagno; i pavimenti sono in ceramica comune; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera mentre gli infissi interni sono in legno; è presente una caldaia a gas con radiatori presenti nei vari ambienti per il riscaldamento anche se non utilizzata . E' presente un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria. Gli impianti elettrico idrico e di scarico risultano apparentemente a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e la sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 29/12/2010
Reg. gen. 22912 - Reg. part. 6315
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Note: Ipoteca volontaria con Banco di Sardegna S.p.A (gruppo BPER) che ha concesso un portafoglio di crediti a SUMMER SPV S.r.l., procuratrice per conto di FIRE S.p.A

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**
Trascritto a Sassari il 05/10/2024
Reg. gen. 17040 - Reg. part. 13559
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

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.

Non si è in possesso di autorizzazioni edilizie per l'immobile.
Nessuna variazione o modifica costruttiva interna è stata apportata all'appartamento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

E' presente un attestato di prestazione energetica del 2019 in corso di validità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 720,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.644,44

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

A seguito di richiesta presentata all'amministratore del condominio di via Vallero n. 19, lo stesso in data 21/07/2025 ha fornito il prospetto relativo agli oneri condominiali dovuti dal proprietario debitore. Sono a carico dell'acquirente, alla su indicata data, le spese condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente pari a € 1644,44.

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 VALLERO 19
L'immobile é sito in Sassari in via Stefano Vallero n. 19. L'immobile è un appartamento di civile abitazione sito al secondo piano di una palazzina, è costituito da un ingresso con soggiorno e angolo cottura, un terrazzo, un disimpegno che da accesso alle due camere da letto, ad un bagno e ad un ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 175, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 84.502,00
L'immobile sito in Sassari, via Stefano Vallero n. 19 è identificato al catasto fabbricati al Foglio n. 54 particella 175 sub 7.
La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico.
La valutazione degli immobili è stata eseguita applicando il criterio di stima sintetico comparativo in base al più probabile valore di mercato.
Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare, con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato, ponderati attraverso rispettivi parametri qualitativi e



quantitativi.

Si è, in particolar modo, confrontato il costo al metro quadro della superficie lorda con quello di immobili di simili caratteristiche fra le quali: superficie commerciale/convenzionale, tipologia, conservazione, manutenzione, destinazione d'uso ecc.

Il calcolo della superficie convenzionale è già stato precedentemente determinato e corrisponde a mq. 73,48.

Viste le quotazioni immobiliari per beni simili, il livello dei servizi cui è dotata la zona, servendosi di elementi di raffronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti trattazioni, sulla base delle indagini e rilevazioni effettuate, dei prezzi medi al mq praticati sulla piazza e dell'Omi, si ritiene di poter attribuire il seguente valore unitario per unità di superficie: € 1150,00/mq

Una volta ricavati il valore unitario riferito ai beni campione, si è risolta la seguente proporzione:

$$V_x : p_x = S V : S p$$

Dalla quale il valore V_x del bene oggetto di stima, è dato:

$$V_x = (S V / S p) * p_x$$

Dove:

$S V$ è la sommatoria dei prezzi di mercato di immobili analoghi,

$S p$ è la sommatoria delle superfici degli immobili analoghi,

p_x è la superficie dell'immobile oggetto della stima cioè il parametro relativo al bene in esame.

Pertanto la stima del probabile valore di mercato dell'immobile pignorato ammonta a:

$$1150,00 \text{ €} \times \text{mq. } 73,48 = 84502,00 \text{ €}.$$

Niente da aggiungere o sottrarre dal valore su indicato pertanto il valore del lotto unico è pari a 84502,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - VIA VALLERO 19	73,48 mq	1.150,00 €/mq	€ 84.502,00	100,00%	€ 84.502,00
Valore di stima:					€ 84.502,00

Valore di stima: € 84.502,00

Valore finale di stima: € 84.502,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Cossu Alessandra

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbali d'accesso
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documento spese condominiali e APE
- ✓ N° 5 Altri allegati - Perizia privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - VIA VALLERO 19

L'immobile é sito in Sassari in via Stefano Vallerò n. 19. L'immobile è un appartamento di civile abitazione sito al secondo piano di una palazzina, è costituito da un ingresso con soggiorno e angolo cottura, un terrazzo, un disimpegno che dà accesso alle due camere da letto, ad un bagno e ad un ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 175, Sub. 7, Categoria A3

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

Prezzo base d'asta: € 84.502,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 126/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.502,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - VIA VALLERO 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 175, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	73,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di conservazione. Non si segnalano evidenti tracce di condensa e/o umidità tranne piccoli segni in corrispondenza dell'ingresso e di una camera.		
Descrizione:	L'immobile é sito in Sassari in via Stefano Vallero n. 19. L'immobile è un appartamento di civile abitazione sito al secondo piano di una palazzina, è costituito da un ingresso con soggiorno e angolo cottura, un terrazzo, un disimpegno che da accesso alle due camere da letto, ad un bagno e ad un ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e la sua famiglia.		