

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marongiu Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
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
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 102.390,00	13

All'udienza del 05/03/2025, il sottoscritto Arch. Marongiu Maria Cristina, con studio in Via Vittorio Emanuele, 9 - 07041 - Alghero (SS), email cri.mar66@gmail.com;mariacri.marongiu@alice.it;mariacri.marongiu@tiscali.it, PEC m.cristina.marongiu@archiworldpec.it, Tel. 349 36 26 373, Fax 079 97 32 088, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Piazza San Sebastiano , piano 1°

L'immobile, in cui è ubicato il bene in oggetto, si trova nel Comune di Ozieri in Piazza San Sebastiano n. 3. Risulta pertanto in zona centrale e ben servita dell'abitato, in prossimità delle principali arterie urbane di comunicazione.

L'appartamento è ubicato al piano primo di uno stabile, composto di due distinti e autonomi corpi di fabbrica, di complessivi quattro piani fuori terra. Al piano terra dello stabile si trovano magazzini e cantine e l'atrio di ingresso, mentre i piani superiori sono a destinazione residenziale. Lo stabile ha affaccio principale sulla Piazza San Sebastiano. L'appartamento è accessibile tramite vano scala.

L'appartamento si compone di corridoio di distribuzione, cinque camere, una cucina, due servizi igienici (di cui uno cieco), un ripostiglio, due balconi.

L'altezza netta degli ambienti è di cm 295.

L'unità si sviluppa su:

- superficie calpestabile totale di mq 117,00 oltre balconi mq 17,70
- superficie lorda di mq 132,70 oltre balconi mq 17,70
- superficie commerciale complessiva di mq 137,12

Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso (pari a circa € 450).

Custode delle chiavi: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE SASSARI

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Piazza San Sebastiano , piano 1°

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,00 mq	132,70 mq	1	132,70 mq	2,95 m	1
Balcone scoperto	17,70 mq	17,70 mq	0,25	4,42 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				137,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/1979 al 12/07/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 2101, Sub. 11 Categoria A2 Piano 1
Dal 12/07/1994 al 28/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 2101 Categoria A2 Piano 1
Dal 28/09/1995 al 12/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 2101, Sub. 11 Categoria A2 Piano 1
Dal 12/06/1998 al 29/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 2101, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 486,76 Piano 1

Dal 29/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 2101, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 486,76 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 21/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 2101, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale totale 142 mq - Totale escluse aree scoperte 136 mq Rendita € 486,76 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	2101	11		A2	1	6,5 vani	Totale 142 mq- Totale escluse aree scoperte 136 mq	486,76 €	1	

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta attualmente non utilizzato, in discrete condizioni manutentive, precedentemente utilizzato come studio.

Si rilevano:

- assenza di utenza per la fornitura idrica
- impianto di riscaldamento condominiale sigillato
- degrado delle solette e dei pavimenti dei balconi, nonché dei parapetti metallici

PARTI COMUNI

L'immobile è posto all'interno di uno stabile pluripiano composto di diverse unità immobiliari. Risultano parti comuni l'androne d'ingresso e il vano scala. Le parti comuni dell'edificio di cui l'immobile fa parte risultano quelle individuate e disciplinate dall'art. 1117 del C.C.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE

ALTEZZA

L'altezza interna utile è' pari a cm 295.

STRUTTURA

La struttura verticale è in pilastri in CA e tamponatura; i tramezzi sono in mattoni laterizi forati.

SOLAI

I solai sono presumibilmente del tipo a travetti prefabbricati e pignatte in laterizio..

FINITURE

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione è in marmettoni e il battiscopa in ceramica, la cucina è rivestita con piastrelle di ceramica. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica; il servizio igienico principale è dotato di wc, bidet, lavabo, vasca; quello secondario è dotato di lavabo, wc, boiler elettrico. La pavimentazione dei balconi è in piastrelle di gres.

INFISSI

Gli infissi di finestra e portafinestra sono realizzati in legno e doppio vetro con avvolgibile in plastica.

Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è di tipo semplice in legno a un'anta.

IMPIANTI

L'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia e in parte con canalette esterne, risulta a norma.

L'impianto idrico e fognario sono sottotraccia e collegati alle reti cittadine (assenza di utenza di fornitura idrica).

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia centralizzata a gasolio e radiatori (l'utenza è attualmente sigillata).

L' ACS è prodotta da boiler elettrico.

E' presente impianto telefonico.

E' presente una unità esterna per la climatizzazione e tre unità interne.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'accesso all'immobile pignorato è stato eseguito in data 01/04/2025 alle ore 10,00 alla presenza del sig. **** Omissis **** in rappresentanza dell'Istituto Vendite Giudiziarie e dell'Avv. **** Omissis ****, in qualità di curatore dell'eredità giacente **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso.

L'Avv. **** Omissis **** ha rilasciato l'immobile consegnando le chiavi della porta d'ingresso all'incaricato dell'IVG che contestualmente ha sostituito la serratura. Si precisa che, al momento del sopralluogo, all'interno dell'immobile erano presenti beni mobili e documenti per il cui ritiro l'IVG intimerà termine all'Avv. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1995 al 29/09/2011	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO LOJACONO VINCENZO	28/09/1995			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		SASSARI	23/10/1995	8689	13107	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 29/09/2011	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		NOTAIO PISANO ALBERTO				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		SASSARI	05/10/2011	14578	10073	
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a SASSARI il 05/10/2011
Reg. gen. 14579 - Reg. part. 2604
Importo: € 176.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 88.000,00
N° repertorio: 11665/7131

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 10/10/2024

Reg. gen. 16540 - Reg. part. 13124

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico attualmente in vigore nel comune di Ozieri è il P.U.C., approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 23 marzo 1992 e successive varianti.

Secondo le previsioni del piano, l'area su cui sorge il fabbricato ricade nella Zona B - Sottozona B1 "Zone di completamento residenziale", disciplinate dall' art. 2.4 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), al quale si rimanda. La destinazione d'uso "residenziale" è tra quelle ammesse in questa sottozona.

Inoltre, l'area si trova in zona Hg0 - Aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi; in zona Rg0 - Area a rischio geologico nullo, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

TITOLI EDILIZI

In data 10/04/2025 è stata protocollata domanda di accesso agli atti all'archivio del Comune di Ozieri protocollata con n. 10712 del 10-04-2025, con la quale si faceva richiesta di eventuali titoli abilitativi e relativi grafici di progetto dell'immobile in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto.

In seguito alle ricerche effettuate si attesta che l'edificio in cui è ubicata l'unità in oggetto è stato edificato in base ai seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta rilasciato in data 23/12/1969 prat. ed. n. 259/69 per "Sopraelevazione e ampliamento casa abitazione-Piazza San Sebastiano"
- Permesso di costruzione n. 172/73 rilasciato in data 05/12/1973 per "Modifica di facciata casa abitazione-Piazza San Sebastiano"
- Permesso di costruzione n. 360/74 rilasciato in data 18/11/1974 per "Variante delle sistemazioni interne casa abitazione-Piazza San Sebastiano"
- Permesso di costruzione n. 58/76 rilasciato in data 18/11/1974 per "Sistemazione interna piano copertura casa abitazione-Piazza San Sebastiano"
- Autorizzazione di abitabilità n. 15/76 rilasciato in data 07/05/1979

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appartamento risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nei grafici allegati ai titoli abilitativi, a meno di qualche lieve differenza nella distribuzione interna.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 390,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 450,00

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.

Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari operanti nel territorio, consultando le banche dati nazionali (O.M.I. Osservatorio dei Valori immobiliari e B.I. Borsino Immobiliare) e considerando i dati relativi alle vendite forzate di beni analoghi per collocazione e/o tipologia, che ha portato alla definizione del valore unitario per metro quadro.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Piazza San Sebastiano , piano 1°
L'immobile, in cui è ubicato il bene in oggetto, si trova nel Comune di Ozieri in Piazza San Sebastiano n. 3. Risulta pertanto in zona centrale e ben servita dell'abitato, in prossimità delle principali arterie urbane di comunicazione. L'appartamento è ubicato al piano primo di uno stabile, composto di due distinti e autonomi corpi di fabbrica, di complessivi quattro piani fuori terra. Al piano terra dello stabile si trovano magazzini e cantine e l'atrio di ingresso, mentre i piani superiori sono a destinazione residenziale. Lo stabile ha affaccio principale sulla Piazza San Sebastiano. L'appartamento è accessibile tramite vano scala. L'appartamento si compone di corridoio di distribuzione, cinque camere, una cucina, due servizi igienici (di cui uno cieco), un ripostiglio, due balconi. L'altezza netta degli ambienti è di cm 295. L'unità si sviluppa su: - superficie calpestabile totale di mq 117,00 oltre balconi mq 17,70 - superficie lorda di mq 132,70 oltre balconi mq 17,70 - superficie commerciale complessiva di mq 137,12 Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso (pari a circa € 450). Custode delle chiavi: ISTITUTO VENDITE

GIUDIZIARIE SASSARI

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 2101, Sub. 11, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 102.840,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ozieri (SS) - Piazza San Sebastiano , piano 1°	137,12 mq	750,00 €/mq	€ 102.840,00	100,00%	€ 102.840,00
Valore di stima:					€ 102.840,00

Valore di stima: € 102.840,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	450,00	€

Valore finale di stima: € 102.390,00

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Premessa

La sottoscritta Architetto Maria Cristina Marongiu, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Sassari, ha inviato per via telematica in data 22/05/2025 la relazione tecnica alle parti, al fine di poter presentare nel termine di 15 giorni le relative osservazioni.

Considerazioni

Alla data del 17/06/2025 non è pervenuta alcuna osservazione e pertanto la sottoscritta conferma in ogni sua parte la relazione.

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.

Alghero, li 17/06/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marongiu Maria Cristina



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Piazza San Sebastiano , piano 1°
L'immobile, in cui è ubicato il bene in oggetto, si trova nel Comune di Ozieri in Piazza San Sebastiano n. 3. Risulta pertanto in zona centrale e ben servita dell'abitato, in prossimità delle principali arterie urbane di comunicazione. L'appartamento è ubicato al piano primo di uno stabile, composto di due distinti e autonomi corpi di fabbrica, di complessivi quattro piani fuori terra. Al piano terra dello stabile si trovano magazzini e cantine e l'atrio di ingresso, mentre i piani superiori sono a destinazione residenziale. Lo stabile ha affaccio principale sulla Piazza San Sebastiano. L'appartamento è accessibile tramite vano scala. L'appartamento si compone di corridoio di distribuzione, cinque camere, una cucina, due servizi igienici (di cui uno cieco), un ripostiglio, due balconi. L'altezza netta degli ambienti è di cm 295. L'unità si sviluppa su: - superficie calpestabile totale di mq 117,00 oltre balconi mq 17,70 - superficie lorda di mq 132,70 oltre balconi mq 17,70 - superficie commerciale complessiva di mq 137,12 Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso (pari a circa € 450). Custode delle chiavi: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE SASSARI

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 2101, Sub. 11, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico attualmente in vigore nel comune di Ozieri è il P.U.C., approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 23 marzo 1992 e successive varianti. Secondo le previsioni del piano, l'area su cui sorge il fabbricato ricade nella Zona B - Sottozona B1 "Zone di completamento residenziale", disciplinate dall' art. 2.4 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), al quale si rimanda. La destinazione d'uso "residenziale" è tra quelle ammesse in questa sottozona. Inoltre, l'area si trova in zona Hg0 - Aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi; in zona Rg0 - Area a rischio geologico nullo, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

Prezzo base d'asta: € 102.390,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.390,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ozieri (SS) - Piazza San Sebastiano , piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 2101, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	137,12 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta attualmente non utilizzato, in discrete condizioni manutentive, precedentemente utilizzato come studio. Si rilevano: - assenza di utenza per la fornitura idrica - impianto di riscaldamento condominiale sigillato - degrado delle solette e dei pavimenti dei balconi, nonché dei parapetti metallici		
Descrizione:	L'immobile, in cui è ubicato il bene in oggetto, si trova nel Comune di Ozieri in Piazza San Sebastiano n. 3. Risulta pertanto in zona centrale e ben servita dell'abitato, in prossimità delle principali arterie urbane di comunicazione. L'appartamento è ubicato al piano primo di uno stabile, composto di due distinti e autonomi corpi di fabbrica, di complessivi quattro piani fuori terra. Al piano terra dello stabile si trovano magazzini e cantine e l'atrio di ingresso, mentre i piani superiori sono a destinazione residenziale. Lo stabile ha affaccio principale sulla Piazza San Sebastiano. L'appartamento è accessibile tramite vano scala. L'appartamento si compone di corridoio di distribuzione, cinque camere, una cucina, due servizi igienici (di cui uno cieco), un ripostiglio, due balconi. L'altezza netta degli ambienti è di cm 295. L'unità si sviluppa su: - superficie calpestabile totale di mq 117,00 oltre balconi mq 17,70 - superficie lorda di mq 132,70 oltre balconi mq 17,70 - superficie commerciale complessiva di mq 137,12 Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso (pari a circa € 450). Custode delle chiavi: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE SASSARI		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		