

TRIBUNALE DI SASSARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Palmas Mirko Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 136/2021
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	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 136/2021 del R.G.E	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12



INCARICO

All'udienza del 09/06/2022 il sottoscritto Geom. De Palmas Mirko Antonio, con studio in Via Ugo La Malfa, 5 - 07100 - Sassari (SS), email m.depalmas@libero.it, PEC mirkoantonio.depalmas@geopec.it, Tel. 393 9824482, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/06/2022 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 Nulvi (SS) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, piano T-1

DESCRIZIONE

IMMOBILE MONOFAMILIARE NELLA VIA MATTEOTTI, ZONA URBANISTICA B3 DELLO STRUMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI NULVI. REALIZZATO CON STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA, COPERTURA A TETTO. L'IMMOBILE E' CONTORNATO DA UN CORTILE DI PERTINENZA

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

IL SIGNOR **** Omissis **** HA PERMESSO L'ACCESSO ALL'IMMOBILE PER SVOLGERE LE OPERAZIONI PERITALI.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nulvi (SS) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

SI CONFERMA QUANTO SCRITTO NELLA RELAZIONE NOTARILE A FIRMA DEL NOTAIO DR. ONOFRIO DI CAPRIO NELLA SUA RELAZIONE NOTARILE.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

IMMOBILE CONFINANTE A NORD CON MAPPALI 867 E 933, A OVEST CON STRADA VIA G. MATTEOTTI, A SUD CON MAPPALI 523 E 519 TUTTI DI ALTRE PROPRIETA'.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,00 mq	158,00 mq	1,00	158,00 mq	2,70 m	T
Magazzino	61,00 mq	80,00 mq	0,50	40,00 mq	2,70 m	S1
Terrazza	33,00 mq	39,00 mq	0,30	11,70 mq	2,70 m	T
Cortile	305,00 mq	305,00 mq	0,18	54,90 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				264,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				264,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

IMMOBILE SU DUE PIANI CONTORNATO DA CORTILE DI PERTINENZA PRIVATO. AL PIANO TERRA UNA CANTINA DI CIRCA 65,00 MQ ACCESSIBILE ATTRAVERSO ACCESSO ESTERNO, SUDDIVISO INTERNAMENTE IN TRE AMBIENTI SEPARATI, TRA CUI UN SERVIZIO IGIENICO DI CIRCA 4 MQ. IL PIANO PRIMO, ACCESSIBILE DA SCALA ESTERNA DAL CORTILE PRIVATO, E' STRUTTURATO IN UN INGRESSO/SALA DI CIRCA 37 MQ, UNA CUCINA AD ESSA COLLEGATA DI CIRCA 8 MQ. ATTRAVERSO UN CORRIDOIO SI ACCEDE ALLA ZONA NOTTE NELLA QUALE SI TROVANO 3 STANZE DA LETTO, UNA DI CIRCA 12,00 MQ, UNA DI CIRCA 8,00 MQ E LA TERZA DI CIRCA 14,00 CON CABINA ARMADIO DI CIRCA 5,50 MQ. L'IMMOBILE E' SERVITO DA DUE SERVIZI IGIENICI DI CIRCA 5,50 MQ UNO E 7,00 MQ L'ALTRO.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal 06/11/1985 al 15/06/1982	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 141 Qualità Pascolo Cl.4 Superficie (ha are ca) 620 Reddito dominicale € 58,00 Reddito agrario € 48,00
Dal 18/01/2007 al 13/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 907, Sub. 2 Categoria A2, Cons. 6.5 Superficie catastale 172 mq Rendita € 52.033,00 Piano T
Dal 18/01/2007 al 20/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 907, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 61 Superficie catastale 84 mq Rendita € 192,17 Piano S1

I DATI DEL TITOLARE CATASTALE SIG. **** Omissis **** CORISPONDONO 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	
	16	907	1		C2	1	61		192,17 €	S1		
	16	907	2		A2	U	6.5	172 mq	520,33 €	T		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
16	701				Pascolo		43 mq	0,04 €	0,03 €		

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

IL MAPPALE 701 (TERRENO) NON E' ALTRO CHE UNA PARTE DEL CORTILE PROSPICIENTE LA CASA.



PATTI

NIENTE

STATO CONSERVATIVO

IMMOBILE DI RECENTE COSTRUZIONE (2007) IN OTTIMO STATO CONSERVATIVO



PARTI COMUNI

IMMOBILE MONOFAMILIARE PRIVO DI PARTI COMUNI AD ALTRE UNITA' IMMOBILIARI

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NIENTE

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IMMOBILE POSTO NELLA VIA MATTEOTTI NELLA PERIFERIA OVEST DEL PAESE DI NULVI. HA UNA STRUTTURA REALIZZATA CON BLOCCHI DI CLS PRECOMPRESSO, SOLAI ORIZZONTALI IN PIGNATE E TRAVETTI CON GETTITO SUPERIORE DI CLS. SOLAIO DI COPERTURA INCLINATO CON STRUTTURA A PADIGLIONE. LE PARETI ESTERNE SONO RIFINITE CON INTONACO LISCIOSO PER ESTERNI E IN ALCUNI TRATTI E' PRESENTE IL RIVESTIMENTO IN PIETRA. LE FACCIADE SONO PRIVE DI Pittura. LE PARETI INTERNE SONO RIFINITE CON Pittura E LE PARETI DEI BAGNI A CUCINA CON RIVESTIMENTO CON PIASTRELLE IN CERAMICA SMALTATA. L'APPARTAMENTO E' PAVIMENTATO CON PIASTRELLE IN GRES. NELL'IMMOBILE E' PRESENTE L'IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO SANITARIO.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE E' ATTUALMENTE OCCUPATO DEL DEBITORE ESECUTATO SIG. **** Omissis **** IL QUALE DICHIARA DI OCCUPARE L'IMMOBILE COME ABITAZIONE PRIMARIA ASSIEME ALLA COMPAGNA E AL FIGLIO MINORENNE.



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.

Nessun atto successivo al pignoramento nei confronti del sig. **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 20/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Trascritto a SASSARI il 13/09/2021
Reg. gen. 14271 - Reg. part. 10690
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Immobile realizzato all'interno delle "Zone Residenziali di completamento B, ovvero le zone prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare. Le prescrizioni delle NTA del Puc di tali zone sono: If 3,00 mc/mq, Rc 0,80 mq/mq, Hmax 7,50 mt.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Immobile realizzato con Concessione edilizia n°19/2006 del 09/05/2006 e successiva Variante n°1/07 del 09/01/2007.



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 idrico.



Il sopralluogo eseguito nell'immobile ha evidenziato alcune difformità edilizie e ampliamenti volumetrici. In particolare le dimensioni planimetriche dell'immobile sono difformi da quelle riportate sugli elaborati grafici depositati e approvati presso il Comune di Nulvi. Dalle misurazioni eseguite l'ingombro del fabbricato è pertanto maggiore di quello autorizzato.

Inoltre è stato realizzato senza alcuna autorizzazione un locale uso "deposito accessibile sia dal piano seminterrato, sia dal cortile circostante l'immobile, con una superficie di circa 21,00 mq.

Verificate il PUC del Comune e le NTA, le difformità riscontrate sono sanabili con la presentazione presso il Comune di una pratica edilizia in accertamento di Conformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

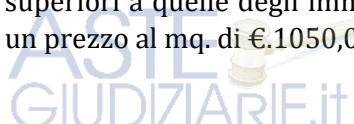
IMMOBILE MONOFAMILIARE



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nulvi (SS) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, piano T-1
IMMOBILE MONOFAMILIARE NELLA VIA MATTEOTTI, ZONA URBANISTICA B3 DELLO STRUMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI NULVI. REALIZZATO CON STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA, COPERTURA A TETTO. L'IMMOBILE E' CONTORNATO DA UN CORTILE DI PERTINENZA
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 907, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 16, Part. 907, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 701, Qualità PascoloValore di stima del bene: € 277.830,00
La ricerca del più probabile valore di mercato, ricavata da una indagine sulle compravendite eseguite nel paese di Nulvi di recente, si è dimostrata di non facile attuazione. Non sono tanti gli immobili disponibili alla compravendita, ma soprattutto non si son riscontrati immobili simili a quello in Esecuzione Immobiliare. La richiesta del prezzo medio degli immobili disponibili sul mercato è di circa 850/900 €/mq. Poichè si reputa che le caratteristiche e le finiture dell'immobile in stima siano superiori a quelle degli immobili esaminati per ricercare un prezzo medio, si reputa coerente e giusto un prezzo al mq. di €.1050,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nulvi (SS) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, piano T- 1	264,60 mq	1.050,00 €/mq	€ 277.830,00	100,00%	€ 277.830,00
Valore di stima:					€ 277.830,00



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 26/09/2022

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nulvi (SS) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, piano T-1
IMMOBILE MONOFAMILIARE NELLA VIA MATTEOTTI, ZONA URBANISTICA B3 DELLO STRUMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI NULVI. REALIZZATO CON STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA, COPERTURA A TETTO. L'IMMOBILE E' CONTORNATO DA UN CORTILE DI PERTINENZA
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 907, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 16, Part. 907, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 701, Qualità Pascolo
Destinazione urbanistica: Immobile realizzato all'interno delle "Zone Residenziali di completamento B, ovvero le zone prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare. Le prescrizioni delle NTA del Puc di tali zone sono: If 3,00 mc/mq, Rc 0,80 mq/mq, Hmax 7,50 mt.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 136/2021 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nulvi (SS) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, piano T-1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 907, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 16, Part. 907, Sub. 2, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 701, Qualità Pascolo	Superficie	264,60 mq
Stato conservativo:	IMMOBILE DI RECENTE COSTRUZIONE (2007) IN OTTIMO STATO CONSERVATIVO		
Descrizione:	IMMOBILE MONOFAMILIARE NELLA VIA MATTEOTTI, ZONA URBANISTICA B3 DELLO STRUMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI NULVI. REALIZZATO CON STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA, COPERTURA A TETTO. L'IMMOBILE E' CONTORNATO DA UN CORTILE DI PERTINENZA		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE E' ATTUALMENTE OCCUPATO DEL DEBITORE ESECUTATO SIG. **** Omissis **** IL QUALE DICHIARA DI OCCUPARE L'IMMOBILE COME ABITAZIONE PRIMARIA ASSIEME ALLA COMPAGNA E AL FIGLIO MINORENNI.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a SASSARI il 13/09/2021
Reg. gen. 14271 - Reg. part. 10690
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

