

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pinna Raffaele, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 136.420,00	15

All'udienza del 03/11/2025, il sottoscritto Geom. Pinna Raffaele, con studio in Piazza Col. Serra, 12 A - 07100 - Sassari (SS), email raf.pinna@libero.it, PEC raffaele.pinna@geopeg.it, Tel. 079 5903784 - 347 7771472, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Augusto n. 8 (Loc. LU BAGNU) (Coord. Geografiche: 40,9183333 ; 8,7144444)

Il bene immobiliare oggetto della presente procedura è costituito da un appartamento ad uso residenziale abitativo, questo fa parte di un complesso residenziale ubicato nel centro abitato di Lubagnu borgata del Comune di Castelsardo (SS) e precisamente nella Via Augusto n 8 al piano 1 di una palazzina costituita da n° 03 unità immobiliari ad uso residenziale, n° 02 Magazzini, n° 01 autorimessa e n° 02 aree urbane. L'appartamento è costituito da un ingresso soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno, due camere da letto e un terrazzo per una superficie utile di mq. 52,62 ed una superficie coperta di mq. 81,43, l'altezza interna e di mt. 2,70. L'immobile è identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 9 Mappale 837 Sub. 10 nella Via Augusto N 8 piano primo, Euro 371,85, Zona censuaria .., Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,0 vani della superficie Catastale di mq. 65 totale escluso aree scoperte mq. 60,00 intestato a **** Omissis **** [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime della comunione dei beni con **** Omissis **** e [REDACTED] **** Omissis [REDACTED] ##. L'immobile in oggetto è ubicato nella borgata di Lu bagnu località marittima del Comune di Castelsardo (SS) dove si trovano parcheggi pubblici, negozi di quartiere oltre alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Augusto n. 8 (Loc. LU BAGNU)

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.

L'immobile è identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio del Comune di Castelsardo in Loc. Lu Bagnu (SS) al Fg. 9 Mappale 837 Sub. 10 nella Via Augusto N 8 piano primo, Euro 371,85, Zona censuaria ..., Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,0 vani della superficie Catastale di mq. 65 totale escluso aree scoperte mq. 60,00 intestato a **** Omissis ****
**** Omissis **** Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime della comunione dei beni con **** Omissis **** e **** Omissis **** ##.

CONFINI

Il fabbricato oggetto di pignoramento a sud confina con area cortilizia condominiale, a nord-est con vano scala comune e altra proprietà, a ovest con area cortilizia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,62 mq	62,80 mq	1,00	62,80 mq	2,70 m	Primo
Terrazza	15,20 mq	16,00 mq	0,45	7,20 mq	2,80 m	Primo
Centrale Termica	1,43 mq	1,80 mq	1,00	1,80 mq	2,20 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				71,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio del Comune di Castelsardo (SS) in Loc. Lu Bagnu al Fg. 9 Mappale 837 Sub. 10 nella Via Augusto N 8 piano primo, Euro 371,85, Zona censuaria ..., Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,0 vani della superficie Catastale di mq. 65 totale escluso aree scoperte mq. 60,00 intestato a **** Omissis ****
**** Omissis **** Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime della comunione dei beni con **** Omissis **** e **** Omissis ****

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/1995 al 06/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 837, Sub. 10 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 60 mq Rendita € 371,85 Piano 1
Dal 06/06/2001 al 27/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 837, Sub. 10 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 60 mq Rendita € 371,85 Piano 1
Dal 27/01/2006 al 11/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 837, Sub. 10 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 60 mq Rendita € 371,85 Piano 1
Dal 11/07/2011 al 04/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 837, Sub. 10 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 60 mq Rendita € 371,85 Piano 1

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati i titolari 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
	9	837			A2	1	4 vani	60 mq	371,85 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati sussiste la corrispondenza catastale.

L'immobile è identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio nel Comune di Castelsardo in Loc. Lu Bagnu al Fg. 9 Mappale 837 Sub. 10 nella Via Augusto N 8 piano primo, Euro 371,85, Zona censuaria .., Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,0 vani della superficie Catastale di mq. 65 totale escluso aree scoperte mq. 60,00 intestato a **** Omissis ****
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime della comunione dei beni con **** Omissis **** e **** Omissis **** ##.

PRECISAZIONI

Dalle verifiche e gli accertamenti non emerge nessuna precisazione.

PATTI

Dalle verifiche e gli accertamenti non emerge patti.

STATO CONSERVATIVO

Dalle verifiche e il sopralluogo effettuato in data 03.12.2025 è emerso che l'immobile oggetto della presente procedura è in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un piccolo complesso residenziale costituito da n.03 unità immobiliari (Piano Terra e Primo) oltre n 02 Locali di Sgombero al Piano Seminterrato, l'appartamento in oggetto è identificato presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio della provincia di Sassari al Fg. 9 mapp.le 837 sub.10 zona censuaria 2 Categoria A/2 della di classe 1 della superficie catastale di mq. 60 al piano primo ed una rendita pari a euro 371,85 (appartamento uno residenziale), intestati a **** Omissis ****
Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****, **** Omissis ****
Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****. Ad esso si accede per mezzo di un accesso pedonale dalla Via pubblica identificato con il sub. 2, dando accesso ad una rampa di scale posta al piano terra di servizio a due unità immobiliari ubicate al piano primo, inoltre l'immobile in oggetto ha il deposito del gas GPL per (l'impianto riscaldamento e produzione acqua calda) ubicato al piano terra nell'area cortilizia identificata con il sub. 11.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati emergono alcune servitù, specificatamente l'accesso all'appartamento in oggetto posto al piano primo del corpo di fabbrica è ubicata al piano terra con accesso dalla Via pubblica (Via Augusto n.8) questo accesso pedonale è identificato con il sub. 2, mentre il deposito del gas GPL per l'impianto di riscaldamento e l'acqua sanitaria con contatore autonomo per i consumi è ubicato in un area urbana F1 identificato con il sub. 11 sempre al piano terra come si evince dall'elaborato planimetrico

catastale del 27.01.2006, entrambi i subalterni risultano essere intestati a **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima fa parte di un modesto complesso residenziale costituito da un n 02 magazzini ubicati al piano seminterrato, n. 03 unità immobiliari ad uso residenziale ubicate tra il piano terra e il piano primo e un autorimessa al piano seminterrato, l'unità immobiliare è stata edificata tra il 1993 e il 1997. L'immobile oggetto della presente procedura è ubicata al piano primo questo è identificato presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio della Provincia di Sassari al Fg. 9 mappale 837 sub. 10, nel Comune di Castelsardo (SS) in località Lu Bagnu. L'ingresso del bene immobiliare è dalla strada pubblica (Via Augusto n.8) percorrendo una servitù di accesso pedonale identificata con il sub. 2 si arriva alla rampa di scale che permette di accedere all'unità abitativa oltre all'appartamento attiguo identificato sempre con il sub. 2 unità, ad esso si.

L'edificio è stato edificato su fondazioni a travi rovesce in cls armato, l'esposizione dell'edificio è prevalentemente Nord - ovest, l'altezza media utile interna è di mt. 2,70, la struttura portante verticali sono costituite da muratura in blocchi unigranulari in cls dello spessore cm. 25, i tramezzi interni divisorii sono in mattoni forati, i solai intermedi e di copertura inclinati sono in latero cemento con sovrastante caldana in cls, strato coibente, manto impermeabile con guaina di adeguato spessore e consistenza e successivo manto di tegole in laterizio. Le pareti verticali interne ed esterne sono intonacate con malta cementizia a civile come pure i solai orizzontali ed inclinati, i pavimenti ed i rivestimenti sono costituiti da piastrelle di gress porcellanato ceramico delle dim. varie come i rivestimenti dei servizi e dell'angolo cottura. Particolare di pregio dell'unità immobiliare in oggetto è il rivestimento in pietra di granito grigio del vano scala che dà l'accesso al presente immobile tipica della Gallura, del muro di recinzione del lotto oltre che di alcune pareti esterne del fabbricato.

Gli infissi interni sono costituiti da porte interne in legno massello tipo meranti color legno, mentre gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco a taglio termico con vetro camera. Gli impianti sono tutti sotto traccia e sembrerebbero a norma, per l'impianto elettrico è presente un quadro elettrico dove risulta magnetotermico con differenziale oltre che vi sono due linee separate di cui una linea prese e una linea luci con cavi di adeguato spessore,

l'impianto idrico/fognario anche questo risulta sotto traccia e collegato alla condotta comunale, mentre per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas gpl ed elementi radianti in alluminio in ogni ambiente, il deposito interrato del gpl è stato ubicato nel cortile di proprietà di terze persone meglio identificato come il sub.4 che risulta essere di proprietà **** Omissis ****.

L'immobile è costituito da un appartamento ad uso residenziale ubicato al piano primo con accesso da una servitù con accesso dalla Via Augusto n.8, l'unità immobiliare ha un'altezza media interna utile di mt. 2,70, una superficie utile di mq. 52,62 e una superficie coperta di mq. 62,80, oltre ad un terrazzo coperto per mq. 16,00 ed una centrale termica attigua al terrazzo di mq. 1,43.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il presente immobile è abitato dai coniugi **** Omissis **** a

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** e **** Omissis ****

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****

Il presente immobile è abitato dai coniugi **** Omissis ****

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** e **** Omissis ****

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/1989 al 05/11/2025	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LOJACONO VINCENZO	11/07/2011	142901	51349
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	13/07/2011	10700	7185
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sassari	13/07/2011		

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 variata.

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati non sono emersi atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 05/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Sassari il 13/07/2011

Reg. gen. 10701 - Reg. part. 2042

Importo: € 74.698,26

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

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: Lojacono Vincenzo

Data: 11/07/2011

N° repertorio: 142902

N° raccolta: 51350

Note: Immobili siti in Castelsardo (SS). Soggetto Debitore. Nota disponibile in formato elettronico.

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA**

Trascritto a Sassari il 13/07/2011

Reg. gen. 10700 - Reg. part. 7185

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

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Pubblico Ufficiale Lojacono Vincenzo Rep. 142901/51349 del 11/07/2011. Nota disponibile in formato elettronico.

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE**

Trascritto a Sassari il 27/08/2012

Reg. gen. 12097 - Reg. part. 9408

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

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Immobili siti in Sassari. Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Rep. 1592/9990 del 22/08/2012.

Nota disponibile in formato elettronico.

- **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA**

Trascritto a Sassari il 22/04/2014

Reg. gen. 4542 - Reg. part. 3657

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Soggetto Venditore. Nota disponibile in formato elettronico.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Sassari il 06/02/2025

Reg. gen. 1873 - Reg. part. 1432

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

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello Di Cagliari Rep. 3586 del 20/01/2025. Immobili Siti a Castelsardo (SS). Nota disponibile in formato elettronico.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento,

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle Verifiche ed gli accertamenti effettuati l'immobile oggetto della presente procedura ricade nella borgata di Lu Bagnu del comune di Castelsardo (SS) precisamente nella Via Augusto n.8, dettagliatamente il fabbricato ricade nella Zona Urbanistica del Programma Di Fabbricazione (Strumento Urbanistico Comunale Approvato) in ZONA B6 con le seguenti prescrizioni:

Completamento Lu Bagnu (Sette e mezzo) Dificazione permesso con P1

Compatibilità R0 R11 R12 R13

Interventi C10 C11 C12 C13

Vincoli V15 = ml. 4.00

V18 = ml. 10.00

V19 = tale che si verifichi V18

V20 = 6,20

Indici I1 = 0.20

I2 = 1.00

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.

Dalle verifiche e gli accessi agli atti presso gli uffici di competenza (ufficio tecnico del Comune di Castelsardo (SS) è emerso che l'immobile oggetto della presente procedura è stato edificato con le seguenti Concessioni Edilizie:

- Concessione Edilizia N. 06/94 del 23.02.1994 rilasciata dal Comune di Castelsardo a nome di **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia (A SANATORIA) N. 116/00 del 09.12.2000 rilasciata dal Comune di Castelsardo a nome di **** Omissis ****;
- Certificato Di Abitabilità N. 02/01 del 20.02.2001 rilasciato dal Comune di Castelsardo a nome di **** Omissis ****

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati emerge che lo stato dei luoghi corrisponde al progetto autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati non risulta essere costituito un condominio.

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Augusto n. 8 (Loc. LU BAGNU)

Il bene immobiliare oggetto della presente procedura è costituito da un appartamento ad uso residenziale abitativo, questo fa parte di un complesso residenziale ubicato nel centro abitato di Lu Bagnu borgata del Comune di Castelsardo (SS) e precisamente nella Via Augusto n. 8 al piano 1 di una palazzina costituita da n° 03 unità immobiliari ad uso residenziale, n° 02 Magazzini, n° 01 autorimessa e n° 02 aree urbane. L'appartamento è costituito da un ingresso soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno, due camere da letto e un terrazzo per una superficie utile di mq. 52,62 ed una superficie coperta di mq. 81,43, l'altezza interna è di mt. 2,70. L'immobile è identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 9 Mappale 837 Sub. 10 nella Via Augusto N. 8 piano primo, Euro 371,85, Zona censuaria .., Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,0 vani della superficie Catastale di mq. 65 totale escluso aree scoperte mq. 60,00 intestato a **** Omissis ****

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime della comunione dei beni con **** Omissis **** e

L'immobile in oggetto è ubicato nella borgata di Lu Bagnu località marittima del Comune di Castelsardo (SS) dove si trovano parcheggi pubblici, negozi di quartiere oltre alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 837, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 143.600,00

Il metodo di stima utilizzato per ottenere il più probabile valore di mercato è l'attribuzione del prezzo medio di mercato per immobili simili a quello in oggetto (per zona e caratteristiche costruttive del nuovo) detratto per le varie tipologie di deprezzamento attribuite all'immobile oggetto della presente procedura.

Pertanto stimeremo l'immobile in base ai valori medi di mercato a nuovo detratto del valore della

vetusta, alla percentuale per la variazione del valore attuale di mercato immobiliare. Si determinerà così il valore definitivo dell'immobile oggetto di stima: Valore a nuovo dell'immobile, Superficie Convenzionale complessiva pari a mq. 71,80 x €/mq. 2.000,00 = €. 143.600,00 a dedurre il valore per la vetustà dell'immobile (per manutenzione ordinaria) e la percentuale per variazione di mercato, si attribuisce una percentuale che potrebbe essere calcolata pari al (2,5%+2,5%) per complessive 5%, di conseguenza si avrà: Un VALORE DI STIMA - VETUSTA IMMOBILE-VARIAZIONE DI MERCATO pari a 5% per complessive €. 7.180,00, otteniamo un valore di €. 143.600,00 - €. 7.180,00, VALORE FINALE pari a €. 136.420,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelsardo (SS) - Via Augusto n. 8 (Loc. LU BAGNU)	71,80 mq	2.000,00 €/mq	€ 143.600,00	100,00%	€ 143.600,00
Valore di stima:					€ 143.600,00

Valore di stima: € 143.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%
Variazione mercato	2,00	%

Valore finale di stima: € 136.420,00

Il metodo di stima utilizzato per ottenere il più probabile valore di mercato è l'attribuzione del prezzo medio di mercato per immobili simili a quello in oggetto (per zona e caratteristiche costruttive del nuovo) detratto per le varie tipologie di deprezzamento attribuite all'immobile oggetto della presente procedura. Pertanto stimeremo l'immobile in base ai valori medi di mercato a nuovo detratto del valore della vetusta, alla percentuale per la variazione del valore attuale di mercato immobiliare. Si determinerà così il valore definitivo dell'immobile oggetto di stima: Valore a nuovo dell'immobile, Superficie Convenzionale complessiva pari a mq. 71,80 x €/mq. 2.000,00 = €. 143.600,00 a dedurre il valore per la vetustà dell'immobile (per manutenzione ordinaria) e la percentuale per variazione di mercato, si attribuisce una percentuale che potrebbe essere calcolata pari al (2,5%+2,5%) per complessive 5%, di conseguenza si avrà: Un VALORE DI STIMA - VETUSTA IMMOBILE-VARIAZIONE DI MERCATO pari a 5% per complessive €. 7.180,00, otteniamo un valore di €. 143.600,00 - €. 7.180,00, VALORE FINALE pari a €. 136.420,00.

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 17/12/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pinna Raffaele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia (A Sanatoria) N.116-2000 (Aggiornamento al 09/12/2000)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Accertamento di conformità di un fabbricato ad uso residenziale (Aggiornamento al 24/12/1997)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 04/11/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato Di Abitabilità N.02/01 (Aggiornamento al 20/02/2001)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nulla Osta Regione Autonoma della Sardegna Prot. N. 6989 del 23.12.1998 (Aggiornamento al 23/12/1998)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 03/12/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale (Aggiornamento al 04/11/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Ispezione Ipotecarie (Aggiornamento al 04/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo Grafico Stato di Fatto (Aggiornamento al 03/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di Prestazione energetica APE (Aggiornamento al 17/12/2026)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Augusto n. 8 (Loc. LU BAGNU)

Il bene immobiliare oggetto della presente procedura è costituito da un appartamento ad uso residenziale abitativo, questo fa parte di un complesso residenziale ubicato nel centro abitato di Lu Bagnu borgata del Comune di Castelsardo (SS) e precisamente nella Via Augusto n 8 al piano 1 di una palazzina costituita da n° 03 unità immobiliari ad uso residenziale, n° 02 Magazzini, n° 01 autorimessa e n° 02 aree urbane. L'appartamento è costituito da un ingresso soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno, due camere da letto e un terrazzo per una superficie utile di mq. 52,62 ed una superficie coperta di mq. 81,43, l'altezza interna è di mt. 2,70. L'immobile è identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 9 Mappale 837 Sub. 10 nella Via Augusto N 8 piano primo, Euro 371,85, Zona censuaria ..., Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,0 vani della superficie Catastale di mq. 65 totale escluso aree scoperte mq. 60,00 intestato a **** Omissis ****

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime della comunione dei beni con **** Omissis **** e **** Omissis ****

L'immobile in oggetto è ubicato nella borgata di Lu Bagnu località marittima del Comune di Castelsardo (SS) dove si trovano parcheggi pubblici, negozi di quartiere oltre alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 837, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Dalle Verifiche ed gli accertamenti effettuati l'immobile oggetto della presente procedura ricade nella borgata di Lu Bagnu del comune di Castelsardo (SS) precisamente nella Via Augusto n.8, dettagliatamente il fabbricato ricade nella Zona Urbanistica del Programma Di Fabbricazione (Strumento Urbanistico Comunale Approvato) in ZONA B6 con le seguenti prescrizioni:

Completamento Lu Bagnu (Sette e mezzo) Dificazione permesso con P1 Compatibilità R0 R11 R12 R13

Interventi	C10 C11 C12 C13	Vincoli	V15 = ml. 4.00	V18 = ml. 10.00	V19 = tale che si
verifichi V18	V20 = 6,20	Indici	I1 = 0.20	I2 = 1.00	

Prezzo base d'asta: € 136.420,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 136.420,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelsardo (SS) - Via Augusto n. 8 (Loc. LU BAGNU)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 837, Categoria A2	Superficie	71,80 mq
Stato conservativo:	Dalle verifiche e il sopralluogo effettuato in data 03.12.2025 è emerso che l'immobile oggetto della presente procedura è in buone condizioni.		
Descrizione:	Il bene immobiliare oggetto della presente procedura è costituito da un appartamento ad uso residenziale abitato, questo fa parte di un complesso residenziale ubicato nel centro abitato di Lubagnu borgata del Comune di Castelsardo (SS) e precisamente nella Via Augusto n 8 al piano 1 di una palazzina costituita da n° 03 unità immobiliari ad uso residenziale, n° 02 Magazzini, n° 01 autorimessa e n° 02 aree urbane. L'appartamento è costituito da un ingresso soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno, due camere da letto e un terrazzo per una superficie utile di mq. 52,62 ed una superficie coperta di mq. 81,43, l'altezza interna è di mt. 2,70. L'immobile è identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 9 Mappale 837 Sub. 10 nella Via Augusto N 8 piano primo, Euro 371,85, Zona censuaria ..., Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,0 vani della superficie Catastale di mq. 65 totale escluso aree scoperte mq. 60,00 intestato a **** Omissis **** [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime della comunione dei beni con **** Omissis **** e [REDACTED] L'immobile in oggetto è ubicato nella borgata di Lu bagnu località marittima del Comune di Castelsardo (SS) dove si trovano parcheggi pubblici, negozi di quartiere oltre alle urbanizzazioni primarie e secondarie.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il presente immobile è abitato dai coniugi **** Omissis **** [REDACTED] Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** e **** Omissis **** (CF: STNFC71P50B180L) nata a BRINDISI (BR) il 10/09/1971 Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** [REDACTED]		