

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cadeddu Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 172/2022 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	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.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 172/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 273.213,10	12

All'udienza del 01/11/2023, il sottoscritto Ing. Cadeddu Salvatore, con studio in Via Francesco Spanu Satta, 20 - 07100 - Sassari (SS), email salvatore.cadeddu@gmail.com, PEC salvatore.cadeddu@inpec.eu, Tel. 328 1343429, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Stintino (SS) - Località Ridundadu - Punta Su Turrione

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita nel comune di Stintino, Località Ridundadu - Punta Su Turrione. Disposta su un unico livello fuori terra, composto da soggiorno/cucina, dispensa, locale tecnico, tre camere da letto e due bagni, piscina esterna. Avente superficie catastale pari a 111 mq.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Stintino (SS) - Località Ridundadu - Punta Su Turrione

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)

CONFINI

Unità immobiliare all'interno di un edificio isolato bifamiliare, confinante a nord con l'altra unità immobiliare e a est la strada consortile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,00 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				111,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1998 al 09/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 700, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.079,39 Piano T
Dal 09/05/2012 al 01/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 700, Sub. 33 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 111 mq Rendita € 1.275,65 Piano T

I titolari catastali 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

7	700	33		A7	2	6,5 vani	111 mq	1275,65 €	T	
---	-----	----	--	----	---	----------	--------	--------------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel bagno disposto a est non è presente la finestra riportata nella planimetria catastale. Nel locale tecnico la porta che da verso l'esterno ha dimensioni diverse da quella rappresentata nella planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta libero.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene periziato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta in buono stato di conservazione.

Fondazione continua.

Altezza variabile, altezza minima 2,60 m, altezza massima 3,40 m.

Struttura portante in muratura, non sono presenti lesioni.

Solai in legno, in buono stato di conservazione.

Copertura a falde con tegole in laterizio.

Pareti interne in laterizio, in buono stato di conservazione.
 Pavimenti in cotto.
 Infissi in pvc.
 Impianto idrico ed elettrico sotto traccia.
 Piscina esterna dimensioni in pianta 4x8 metri



STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/2000 al 23/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio NICOLINI SERGIO	08/09/2000	63991	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Immobiliare di Sassari	18/10/2000	15859	11032
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 23/05/2007 al 31/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SANTOSUOSSO FABRIZIO	23/05/2007	34132	13033
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Immobiliare di Sassari	15/06/2007	10800	6910
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 31/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			



Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio BOSCHETTI ANNALISA	31/05/2007	24265	6821
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria immobiliare di Sassari	16/06/2007	10818	6915
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 Sassari aggiornate al 18/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Sassari il 28/12/2015
Reg. gen. 15240 - Reg. part. 2120
Importo: € 200.000,00
Capitale: € 200.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Sassari il 18/11/2021
Reg. gen. 18342 - Reg. part. 2371
Importo: € 60.000,00
Capitale: € 45.101,46

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**
Trascritto a Sassari il 19/02/2015
Reg. gen. 1714 - Reg. part. 1411

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA**

Trascritto a Sassari il 20/02/2018
Reg. gen. 1988 - Reg. part. 1389

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare è destinata a civile abitazione

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 risulta agibile.

Convenzione Edilizia per Piano di Lottizzazione, approvata con delibera n.544 del comune di Stintino in data 13 dicembre 1972 e con decreto n.112 della regione Sardegna in data 25 febbraio 1976.

Concessione Edilizia 95/97 del 25/11/1997.

Certificati di agibilità del 12/06/2012

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.

Rispetto all'ultimo progetto approvati sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) nel bagno situato a est non è presente la finestra riportata negli elaborati.
- 2) La porta del locale tecnico ha dimensioni differenti da quella prevista in progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla data del 02/02/2024 sull'unità immobiliare gravavano 1786,90 € per oneri condominiali non ancora saldati.

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 Stintino (SS) - Località Ridundadu - Punta Su Turrione
Unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita nel comune di Stintino, Località Ridundadu - Punta Su Turrione. Disposta su un unico livello fuori terra, composto da soggiorno/cucina, dispensa, locale tecnico, tre camere da letto e due bagni, piscina esterna. Avente superficie catastale pari a 111 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 700, Sub. 33, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 277.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Stintino (SS) - Località Ridundadu - Punta Su Turrione	111,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 277.500,00	100,00%	€ 277.500,00
				Valore di stima:	€ 277.500,00

Valore di stima: € 277.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€
Spese condominiali insolute	1786,90	€

Valore finale di stima: € 273.213,10

Sono presenti delle difformità rispetto alla planimetria catastale e al progetto presentato in Comune. Nel bagno rivolto a est non è stata realizzata la finestra presente negli elaborati grafici. La portafinestra del locale tecnico è difforme da quella rappresentata graficamente. Sono presenti oneri condominiali a carico dell'unità immobiliare, non saldati.



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 05/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cadeddu Salvatore



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Stintino (SS) - Località Ridundadu - Punta Su Turrione
Unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita nel comune di Stintino, Località Ridundadu - Punta Su Turrione. Disposta su un unico livello fuori terra, composto da soggiorno/cucina, dispensa, locale tecnico, tre camere da letto e due bagni, piscina esterna. Avente superficie catastale pari a 111 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 700, Sub. 33, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare è destinata a civile abitazione

Prezzo base d'asta: € 273.213,10

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 273.213,10

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Stintino (SS) - Località Ridundadu - Punta Su Turrione		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 700, Sub. 33, Categoria A7	Superficie	111,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita nel comune di Stintino, Località Ridundadu - Punta Su Turrione. Disposta su un unico livello fuori terra, composto da soggiorno/cucina, dispensa, locale tecnico, tre camere da letto e due bagni, piscina esterna. Avente superficie catastale pari a 111 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		