

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mulas Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2025 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..... | 7 |
| Regolarità edilizia..... | 7 |
| Stima / Formazione lotti..... | 7 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 10 |
| Lotto Unico | 10 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2025 del R.G.E..... | 11 |
| Lotto Unico | 11 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 12 |



All'udienza del 03/11/2025, il sottoscritto Geom. Mulas Mario, con studio in Via Giacomo Chessa, 10 - 07100 - Sassari (SS), email mulasmario@virgilio.it, PEC g.mulas.mario@pec.it, Tel. 339 5927961, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Alessandro Manzoni, 107, piano 1

Appartamento situato la primo piano dell'immobile sito in Via Alessandro Manzoni n.107 costituito da, 2camere, cucina-soggiorno, bagno e terrazzo.

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 Alghero (SS) - Via Alessandro Manzoni, 107, 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)



CONFINI

L'immobile, facente parte di un fabbricato plurifamiliare, confina a:

- Nord-Ovest con la Via Manzoni;
- Sud-Est con il cortile condominiale;
- Sud-Ovest con la particella 4746 del foglio 71 All.D;
- Nord-Est con la particella 920 del foglio 71 All.D.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 52,00 mq | 73,00 mq | 1 | 73,00 mq | 3,00 m | 1 |
| Balcone scoperto | 5,00 mq | 5,00 mq | 0,25 | 1,25 mq | 0,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 74,25 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 74,25 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 23/04/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 1444, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 74 mq Rendita € 247,90 Piano 1 |
| Dal 08/08/2006 al 23/04/2014 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 1444, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 74 mq Rendita € 247,90 Piano 1 |
| Dal 23/04/2014 al 06/11/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 4749, Sub. 15 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 74 mq Rendita € 247,90 Piano 1 |

DATI CATASTALI



| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 71 | 4749 | 15 | | A3 | 1 | 4 vani | 74 mq | 247,9 € | Primo | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che all'interno dell'appartamento è stato demolito il disimpegno in fondo al corridoio lasciando maggior spazio al soggiorno-cucina.

PATTI

No risultano patti se non quelli dettati dal Regolamento dei Condominio.

STATO CONSERVATIVO

Alla data di accesso all'unità immobiliare 01/12/2025 l'immobile si trova in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano le parti condominiali

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sussistono servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni di tipo continuo;
- altezza interna utile 3,10m;
- strutture verticali in muratura di cantoni in pietrame;
- solai in latero-cemento;

- copertura a falde in legna;
- manto di copertura con tegole in cotto;
- pareti interne in mattoni forati rivestite da intonaco di tipo civile e tinteggiatura, così per le pareti esterne;
- pavimentazione interna in parquet nelle camere, piastrelle in monocottura per il soggiorno e bagno;
- infissi interni ed esterni in legno;
- scale condominiali in marmo;
- impianto elettrico sottotraccia a 220V;
- impianto idrico sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 23/04/2014 al 06/11/2025 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Russo Monica | 08/08/2006 | 5417 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 01/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Sassari il 21/02/2025

Reg. gen. 4320 - Reg. part. 3408

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La Zona B1 rappresenta un'area urbana densa, caratterizzata da un uso residenziale predominante, dove si promuove la riqualificazione e la ristrutturazione degli edifici, integrando attrezzature e servizi per migliorare la qualità della vita.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

in fase di sopralluogo è stata rilevata una leggera difformità planimetrica, ovvero la rimozione di un ripostiglio, ma trattasi di edilizia libera

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Alessandro Manzoni, 107, piano 1
Appartamento situato la primo piano dell'immobile sito in Via Alessandro Manzoni n.107 costituito da, 2camere, cucina-soggiorno, bagno e terrazzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 4749, Sub. 15, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 152.212,50

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Alghero (SS) - Via Alessandro Manzoni, 107, piano 1 | 74,25 mq | 2.050,00 €/mq | € 152.212,50 | 100,00% | € 152.212,50 |
| Valore di stima: | | | | | € 152.212,50 |

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 14/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mulas Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborati grafici Licenza Edilizia (Aggiornamento al 11/12/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 11/12/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 11/12/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralcio PRG (Aggiornamento al 11/12/2025)
- ✓ N° 7 Foto - Elaborati fotografici (Aggiornamento al 11/12/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 10/12/2025)





✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria (Aggiornamento al 11/12/2025)

✓ N° 1 Google maps - mappa (Aggiornamento al 11/12/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Alessandro Manzoni, 107, piano 1
Appartamento situato la primo piano dell'immobile sito in Via Alessandro Manzoni n.107 costituito da, 2camere, cucina-soggiorno, bagno e terrazzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 4749, Sub. 15, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La Zona B1 rappresenta un'area urbana densa, caratterizzata da un uso residenziale predominante, dove si promuove la riqualificazione e la ristrutturazione degli edifici, integrando attrezzature e servizi per migliorare la qualità della vita.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 28/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Alghero (SS) - Via Alessandro Manzoni, 107, piano 1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 4749, Sub. 15, Categoria A3 | Superficie | 74,25 mq |
| Stato conservativo: | Alla data di accesso all'unità immobiliare 01/12/2025 l'immobile si trova in buono stato di conservazione. | | |
| Descrizione: | Appartamento situato la primo piano dell'immobile sito in Via Alessandro Manzoni n.107 costituito da, 2camere, cucina-soggiorno, bagno e terrazzo. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dal debitore ** Il S | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Sassari il 21/02/2025

Reg. gen. 4320 - Reg. part. 3408

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

