

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mulas Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *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.....	6
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 52/2024 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12



In data 25/10/2024, 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., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Giorgio Asproni n.5

DESCRIZIONE

Appartamento sito al secondo piano di Via Asproni n.5 nel centro urbano di Ozieri, composto da:

- ingresso;
- cucina-soggiorno;
- camera;
- bagno;
- terrazzo.

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 Ozieri (SS) - Via Giorgio Asproni n.5

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 confina con:
 - Nord mapp. 1340-1341;
 - Sud mapp. 1345;
 - Ovest mapp. 1339-1344;
 - Est Via Giorgio Asproni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	3,50 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				44,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/02/1999 al 08/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 1345, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 44 mq Rendita € 180,76 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE®	68	1342	7		A3	2	ASTE GIUDIZIARIE®	2,5	44 mq	180,76 €	2	
-------------------	----	------	---	--	----	---	-------------------	-----	-------	----------	---	--

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 è presente un sottotetto al quale non è stato possibile accedere in fase di sopralluogo.

PATTI

Non sussistono patti.

STATO CONSERVATIVO

Allo stato attuale l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni con alcune opere da eseguirsi sui cornicioni esterni per evitare situazioni di pericolo.

PARTI COMUNI

Le parti in comune riguardano l'ingresso distinto al NCEU al foglio 68 part.1342 sub.9

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sussistono servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Esposizione Sud;
- altezza interna utile 3,00m;
- strutture verticali in muratura di pietrame a sacco;
- solai in latero-cemento;
- copertura a falde in legno;
- manto di copertura in tegole tipo cotto;
- pareti esterne ed interne rivestite con intonaco di tipo civile;
- pavimentazione interna di tipo monocottura;
- infissi esterni in legno;
- porte interne tamburate.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1999 al 08/12/2024	**** Omissis ****	.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Castelli	29/07/1999	100546	
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 07/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale**
Iscritto a Sassari il 01/08/2019
Reg. gen. 11137 - Reg. part. 1487

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **costituzione in vincolo**

Trascritto a Sassari il 06/08/1999

Reg. gen. 11977 - Reg. part. 7816

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Sassari il 11/04/2024

Reg. gen. 7410 - Reg. part. 6009

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare è situata nel Centro Matrice del Comune di Ozieri, meglio definito come Zona A

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.

Concessione edilizia N. 151 del 10/10/94.

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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono oneri condominiale in quanto, nello stabile, non esiste un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Giorgio Asproni n.5
 Appartamento sito al secondo piano di Via Asproni n.5 nel centro urbano di Ozieri, composto da: - ingresso; - cucina-soggiorno; - camera; - bagno; - terrazzo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1342, Sub. 7, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 35.904,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ozieri (SS) - Via Giorgio Asproni n.5	44,88 mq	800,00 €/mq	€ 35.904,00	100,00%	€ 35.904,00
Valore di stima:					€ 35.904,00

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 08/12/2024



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Concessioni Edilizie (Aggiornamento al 08/12/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 02/11/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura immobile (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 8 Foto - Elaborati fotografici (Aggiornamento al 08/12/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Giorgio Asproni n.5
Appartamento sito al secondo piano di Via Asproni n.5 nel centro urbano di Ozieri, composto da: - ingresso; - cucina-soggiorno; - camera; - bagno; - terrazzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1342, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare è situata nel Centro Matrice del Comune di Ozieri, meglio definito come Zona A



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 52/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ozieri (SS) - Via Giorgio Asproni n.5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1342, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	44,88 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni con alcune opere da eseguirsi sui cornicioni esterni per evitare situazioni di pericolo.		
Descrizione:	Appartamento sito al secondo piano di Via Asproni n.5 nel centro urbano di Ozieri, composto da: - ingresso; - cucina-soggiorno; - camera; - bagno; - terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****		





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale**

Iscritto a Sassari il 01/08/2019

Reg. gen. 11137 - Reg. part. 1487

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

