

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pinna Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2023 del R.G.E.

promossa da

Spring SPV srl

Codice fiscale: 05074030262

Via Vittorio Alfieri 1

Conegliano (TV)

BANCO DI SARDEGNA SPA

contro

Codice fiscale: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

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.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	12
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 65/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15



In data 20/03/2024, il sottoscritto Ing. Pinna Alessio, con studio in Via Nino Campus, 2 - 07100 - Sassari (SS), email alessio.ing.pinna@gmail.com, PEC alessio.pinna@ingpec.eu, Tel. 377/2621907, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Giovanni Bruno 12

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento di piccole dimensioni sito al piano terra. Si accede al bene percorrendo un cortile direttamente dalla via Bruno e si accede ad un cancelletto pedonale che si apre in un piccolo cortile. L'immobile è costituito da due camere, soggiorno angolo cottura e bagno.

La via Bruno è una strada di quartiere che attraversa la borgata di Li Punti. Sono presenti nelle vicinanze tutti i servizi essenziali, quali alimentari, farmacia, ufficio postale, sportelli bancari. La borgata è ben collegata dai mezzi pubblici con il centro di Sassari a non più di 10 minuti

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Giovanni Bruno 12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale (visura e planimetria catastale del bene).

In particolare è presente agli atti il certificato notarile sostitutivo a firma del notaio [REDACTED] in [REDACTED] del [REDACTED]. A integrazione di tale documento viene inserita l'ispezione ipotecaria con riferimento all'atto giudiziario rep [REDACTED] del [REDACTED]. In tale annotazione viene trascritta la sentenza della causa di merito n. [REDACTED] in cui l'immobile oggetto di valutazione della presente perizia ritorna nella disponibilità del venditore e non più degli esecutati.



TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

In atti risulta che la titolarità dell'immobile appartiene a [REDACTED] e non agli esegutati [REDACTED]

Si sottolinea inoltre che il posto auto all'interno dell'area cortilizia, catastalmente identificato al F.67, M.447, S.16 cat. C6, rappresentato in mappa fronte camera, non è fisicamente accessibile, in quanto l'area è delimitata da muretto e cancelletto pedonale. Pertanto nonostante il bene S.16 faccia parte delle proprietà pignorate, sarà considerato ai fini della valutazione estimativa come area cortilizia e non come posto auto.

CONFINI

Il bene confina a nord con IL SUB 10 a sud il mappale 148, a est con il mappale 131, a ovest con il Sub 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,07 mq	77,92 mq	1	77,92 mq	0,00 m	terra
Cortile	39,32 mq	39,32 mq	0,3	11,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				89,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/02/2011 al 28/08/2015	[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà 1/1 in	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 447, Sub. 15, Zc. 2 Categoria A3



	regime di separazione dei beni fino al 28/08/2015	Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 309,87
Dal 28/08/2015 al 06/09/2022	1) [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 06/09/2022 2) [redacted] nata a [redacted] il [redacted] Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 06/09/2022	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 447, Sub. 15, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 309,87
Dal 06/09/2022 al 09/04/2024	[redacted] nata a [redacted] il [redacted] Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 447, Sub. 15, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 309,87 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	447	15	2	A3	2	4 vani	87 mq	309,87 €	terra	
	67	447	16	2	C6	1	12	12 mq	52,3 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Allo stato dei luoghi NON SUSSISTE corrispondenza catastale per i seguenti motivi:

1) l'area cortilizia è delimitata da recinzione in muratura e cancelletto pedonale non riportata in planimetria catastale.

2) in planimetria catastale è riportata un'area di parcheggio come posto auto C6, identificato in mappa come SUB 16.

Tale posto auto è impossibile da utilizzare per effetto dell'assenza di spazi di manovra e delimitazione dell'area cortilizia. Tale incongruenza fu sollevata già in sede di ctu (Geom. Carboni relazione pag. 30) nella causa di merito RG [redacted].

3) l'elaborato planimetrico estratto NON corrisponde allo stato dei luoghi, riportando una vecchia configurazione del 23/12/1987.

Sarà necessario procedere all'aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma secondo cpc. In particolare, come descritto precedentemente, è presente agli atti il certificato notarile sostitutivo a firma del notaio [REDACTED] in [REDACTED] del [REDACTED]. A integrazione di tale documento viene inserita l'ispezione ipotecaria con riferimento all'atto giudiziario rep [REDACTED] del [REDACTED]. In tale annotazione viene trascritta la sentenza della causa di merito n. [REDACTED] in cui l'immobile oggetto di valutazione della presente perizia ritorna nella diponibilità del venditore e non più degli esecutati. A tal proposito si è data notizia al G.E. e per conoscenza al IVG, per le valutazioni del caso.

PATTI

Non risultano contratti di locazioni in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in pessimo stato di conservazione sia interno che esterno.

L'immobile è stato già analizzato in sede di consulenza tecnica per la causa di merito RG [REDACTED], e da allora nulla è cambiato (2020). Per quanto riguarda l'interno, il bene presenta numerosi e diffusi punti di sfogliature sulle murature con presenza di efflorescenze saline, causate dai cicli di asciugatura e bagnatura delle pareti, provenienti sia da risalita capillare che dal infiltrazioni del soffitto. Il soffitto presenta distacchi longitudinali lungo l'orditura del solaio con rigonfiamenti dell'intonaco e sfogliature. L'impianto elettrico è inadatto all'utilizzo per civile abitazione in quanto è assente un sezionatore luci prese. Si ignora l'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

È presente una caldaia a gas all'esterno dell'abitazione per la produzione dell'acqua calda sanitaria e riscaldamento, questa risulta scollegata e pertanto non funzionante. Si ignora la sua funzionalità e l'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto gas e riscaldamento. Diversi frutti elettrici risultano staccati con fili elettrici a vista.

Il bagno appare non concluso da lavori di finitura (assenza di piatto doccia, gruppo rubinetti doccia ecc). Copiosi segni di colature provenienti dall'intradosso sono presenti in una camera a ridosso della parete confinante con mapp 148.

Per quanto riguarda l'esterno l'immobile si presenta con intonaci vecchi, scoloriti e in alcuni punti con fasi di distacco.

L'immobile parrebbe in fase di ristrutturazione, ma la relazione di perizia della causa di merito di cui gli esecutati erano parte attrice, rileva gli stessi danni che a distanza di almeno quattro anni si sono mantenti tali e in alcuni casi peggiori.

Pertanto è parere dello scrivente che ad oggi l'immobile non abbia alcun requisito di agibilità, né formale né sostanziale

PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile dalla via Bruno avviene attraverso una servitù sia carrabile che pedonale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrano usi civici. Esiste una servitù di passaggio "de facto" per l'accesso all'immobile. Non è chiara l'appartenenza della servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive sono riscontrabili dalla relazione tecnica Dia 29/01/2013. La struttura principale è del tipo a muratura portante, costituita da blocchi di cls e solaio in latero cemento. La copertura è piana impermeabilizzata a guaina bituminosa. Le murature sono intonacate a civile sia internamente che esternamente.

Sono presenti gli impianti minini civili, quali elettrico e idrico sanitario. Presenta infissi in pvc con mono camera d'aria. L'immobile appare nello stato dei luoghi non completato per l'assenza di impianto di riscaldamento funzionante (sono presenti termosifoni in alluminio non collegati). E' presente una pompa di calore nella zona cucina. I pavimenti in gres presentano efflorescenze da risalita.

Gli intonaci dei muri e del soffitto interni sono visibilmente compromessi a causa di copiose efflorescenze ed esfoliazioni.

All'interno del cortile è accatastato un posto auto ma impossibile da utilizzare perchè recintato da muretto con passaggio pedonale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/2011 al 28/08/2015	[redacted] nata a [redacted] il [redacted] Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		Registrazione			
[redacted]	[redacted]	Reg. N°	Vol. N°		
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]		
Dal 28/08/2015 al 07/09/2022	1) [redacted] nato a [redacted] il [redacted]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]		

<p>Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 06/09/2022 2)</p> <p>██████ nata a ██████ il ██████</p> <p>Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 06/09/2022 Codice Fiscale/P.IVA: ██████</p>	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<p>Dal 07/09/2022 al 09/04/2024</p> <p>██████ nata a ██████ il ██████</p> <p>Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ██████</p>	ATTO GIUDIZIARIO annotazione a trascrizione - RISOLUZIONE			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	SASSARI	██████	██████	██████
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	<p>Dal 16/05/2023</p> <p>1) ██████ nato a ██████ il ██████</p> <p>Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 06/09/2022 2)</p> <p>██████ nata a ██████ il ██████</p> <p>Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 06/09/2022 Codice Fiscale/P.IVA: ██████</p>	VERBALE DI PIGNORAMENTO		
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████	██████	
Trascrizione				
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
SASSARI		██████	██████	██████
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.

Con sentenza n. [REDACTED] del [REDACTED] RG n. [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] il Tribunale di [REDACTED] dichiara risolto il contratto di compravendita atto pubblico del [REDACTED] notaio [REDACTED], tra i coniugi [REDACTED] (attori) e la [REDACTED] (convenuta) per inadempimento di quest'ultima con rifusione della somma di € 120.000 oltre danni, rimborsi e accessori. [REDACTED] torna ad essere proprietaria dell'immobile pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a [REDACTED] il [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Importo: € 144.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a [REDACTED] il [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a [REDACTED] il [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Annotazioni a trascrizioni

- **RISOLUZIONE**
Trascritto a [REDACTED] il [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/2
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Con sentenza n. [REDACTED] del [REDACTED] RG n. [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] il Tribunale di Sassari dichiara risolto il contratto di compravendita atto pubblico del [REDACTED] notaio [REDACTED], tra i coniugi [REDACTED] (attori) e [REDACTED] (convenuta) per inadempimento di quest'ultimo con

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di valutazione appartiene allo strumento urbanistico del Piano Urbanistico Comunale di Sassari, e ricade nella zonizzazione B1.10. Tali zone sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A che pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato. I caratteri architettonici e di pregio degli edifici devono essere mantenuti e valorizzati; a riguardo la pianificazione del PUC promuove azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia. Nei tessuti incompleti gli interventi edilizi devono, per quanto possibile e nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi, ricucire gli isolati mantenendo l'impostazione del tessuto esistente.

Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano.

In tutte le zone B, per gli interventi di edificazione/trasformazione territoriale, devono essere osservate le disposizioni di cui al D.A. 2266/U/1983 anche se non espressamente riportate nelle presenti NTA e nel PUC.

Le sottozone 10 hanno i seguenti parametri urbanistici: indice di fabbricabilità (if) max 3 mc/mq, altezza massima 9m, Rapporto di copertura max 50%

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.

A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Sassari, si è riscontrato che:

- Il bene oggetto di pignoramento è parte di un immobile di civile abitazione, e nasce come box/autorimessa approvato dalla c.e. e dal Sindaco il 26/05/1967 licenza n. 210/67.

Il 09/06/1966 viene rilasciata autorizzazione alla sopraelevazione e modifica opere interne dell'abitazione principale.

Negli anni il cortile si riduce, per fare spazio a volumetrie abusive di seguito condonate con concessione n. 2741 del 20/04/1998.

- L'immobile viene di fatto autorizzato con concessione edilizia C/13/00021 del 29/01/2013 a seguito di cambio di destinazione d'uso da C/2 (legnaia, tetteria e autorimessa) ad A/3 (civile abitazione).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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 Sassari (SS) - Via Giovanni Bruno 12

Trattasi di un appartamento di piccole dimensioni sito al piano terra. Si accede al bene percorrendo un cortile direttamente dalla via Bruno e si accede ad un cancelletto pedonale che si apre in un piccolo cortile. L'immobile è costituito da due camere, soggiorno angolo cottura e bagno. La via Bruno è una strada di quartiere che attraversa la borgata di Li Punti. Sono presenti nelle vicinanze tutti i servizi essenziali, quali alimentari, farmacia, ufficio postale, sportelli bancari. La borgata è ben collegata dai mezzi pubblici con il centro di Sassari a non più di 10 minuti

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 447, Sub. 15, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 67, Part. 447, Sub. 16, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 73.839,56

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico per comparabili. Essendo l'immobile, allo stato dei luoghi non agibile, verranno decurtate le opere di ripristino per poter rendere abitabile il bene. A tale scopo verrà presa in considerazione la valutazione del ctu nella perizia di stima della causa di merito RG 4067/2017.

I dati comparabili sono stati ricercati presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari nella sezione consultazione valori dichiarati. I soli dati disponibili a seguito della ricerca sono la categoria catastale, la consistenza in vani o in metri quadrati, la quota di proprietà riferita, e naturalmente il corrispettivo in euro dichiarato nell'atto. La ricerca è stata eseguita includendo un arco temporale compreso tra gennaio 2023 e settembre 2024. Il numero di atti trovati sono stati inferiori a 5 e pertanto non consultabili. La banca dati non mette a disposizione altre informazioni quali il piano, la posizione rispetto alla strada, il livello tecnologico, e soprattutto lo stato di manutenzione dello stesso immobile. Pertanto le informazioni disponibili consentono di fare delle valutazioni solo parziali per mettere a sistema gli immobili. A tal proposito un altro elemento di riferimento può essere quello delle Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio OMI. Nel merito, per la zona di interesse (zona OMI E1-Li Punti), le quotazioni oscillano tra i 1050 e 1550 €/mq per le abitazioni civili (A3) in condizioni normali. Tenendo conto che la classificazione catastale non è un dato oggettivo ai fini della valutazione ma solo un riferimento, considerando che la categoria edilizia è del tipo appartamento singolo, tenuto conto l'ubicazione periferica rispetto al centro città cui appartiene, visto che i valori di riferimento non sono classificati secondo la vetustà dell'immobile o la qualità dello stesso, viste le condizioni generali dell'immobile e la scarsità di elementi di pregio in termini di finiture architettoniche e impiantistiche, si ritiene congruo considerare come riferimento la media del valore OMI ovvero 1.300 €/mq. Tale valore è

in linea con quello medio dei valori dichiarati, che porta l'immobile ad un valore totale pari a 116.636 €. Tenuto conto che il ctu ha valutato i danni nella misura di € 36.590 nel gennaio 2020, rivalutando ad oggi (agosto 2024) il coefficiente istat è pari a 1,169 con un valore pari a € 42.773, sommada detrarre per la messa in pristino dell'immobile che lo porterebbe a nuovo. Pertanto la valutazione finale sarà data dalla differenza del valore ricercato $116.636 - 42.773 = € 73.863$ (la cifra ottenuta dal calcolatore automatico non consente virgole, pertanto verrà preso in considerazione l'importo di € 73.863).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via Giovanni Bruno 12	89,72 mq	823,00 €/mq	€ 73.839,56	100,00%	€ 73.839,56
				Valore di stima:	€ 73.839,56

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] ad oggi non risultano più proprietari dell'immobile oggetto di esecuzione per effetto della sentenza del Tribunale di [REDACTED] n. [REDACTED] del [REDACTED] causa Rg.n. [REDACTED], repert. n. [REDACTED] del [REDACTED]

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 07/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pinna Alessio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Giovanni Bruno 12

Trattasi di un appartamento di piccole dimensioni sito al piano terra. Si accede al bene percorrendo un cortile direttamente dalla via Bruno e si accede ad un cancelletto pedonale che si apre in un piccolo cortile. L'immobile è costituito da due camere, soggiorno angolo cottura e bagno. La via Bruno è una strada di quartiere che attraversa la borgata di Li Punti. Sono presenti nelle vicinanze tutti i servizi essenziali, quali alimentari, farmacia, ufficio postale, sportelli bancari. La borgata è ben collegata dai mezzi pubblici con il centro di Sassari a non più di 10 minuti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 447, Sub. 15, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 67, Part. 447, Sub. 16, Zc. 2, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di valutazione appartiene allo strumento urbanistico del Piano Urbanistico Comunale di Sassari, e ricade nella zonizzazione B1.10. Tali zone sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A che pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato. I caratteri architettonici e di pregio degli edifici devono essere mantenuti e valorizzati; a riguardo la pianificazione del PUC promuove azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia. Nei tessuti incompleti gli interventi edilizi devono, per quanto possibile e nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi, ricucire gli isolati mantenendo l'impostazione del tessuto esistente. Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano. In tutte le zone B, per gli interventi di edificazione/trasformazione territoriale, devono essere osservate le disposizioni di cui al D.A. 2266/U/1983 anche se non espressamente riportate nelle presenti NTA e nel PUC. Le sottozone 10 hanno i seguenti parametri urbanistici: indice di fabbricabilità (if) max 3 mc/mq, altezza massima 9m, Rapporto di copertura max 50%

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Giovanni Bruno 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 447, Sub. 15, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 67, Part. 447, Sub. 16, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	89,72 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile è in pessimo stato di conservazione sia interno che esterno. L'immobile è stato già analizzato in sede di consulenza tecnica per la causa di merito RG 4063/2017, e da allora nulla è cambiato (2020). Per quanto riguarda l'interno, il bene presenta numerosi e diffusi punti di sfogliature sulle murature con presenza di efflorescenze saline, causate dai cicli di asciugatura e bagnatura delle pareti, provenienti sia da risalita capillare che dal infiltrazioni del soffitto. Il soffitto presenta distacchi longitudinali lungo l'orditura del solaio con rigonfiamenti dell'intonaco e sfogliature. L'impianto elettrico è inadatto all'utilizzo per civile abitazione in quanto è assente un sezionatore luci prese. Si ignora l'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. È presente una caldaia a gas all'esterno dell'abitazione per la produzione dell'acqua calda sanitaria e riscaldamento, questa risulta scollegata e pertanto non funzionante. Si ignora la sua funzionalità e l'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto gas e riscaldamento. Diversi frutti elettrici risultano staccati con fili elettrici a vista. Il bagno appare non concluso da lavori di finitura (assenza di piatto doccia, gruppo rubinetti doccia ecc). Copiosi segni di colature provenienti dall'intradosso sono presenti in una camera a ridosso della parete confinante con mapp 148. Per quanto riguarda l'esterno l'immobile si presenta con intonaci vecchi, scoloriti e in alcuni punti con fasi di distacco. L'immobile parrebbe in fase di ristrutturazione, ma la relazione di perizia della causa di merito di cui gli esecutati erano parte attrice, rileva gli stessi danni che a distanza di almeno quattro anni si sono mantenti tali e in alcuni casi peggiori. Pertanto è parere dello scrivente che ad oggi l'immobile non abbia alcun requisito di agibilità, né formale né sostanziale</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di un appartamento di piccole dimensioni sito al piano terra. Si accede al bene percorrendo un cortile direttamente dalla via Bruno e si accede ad un cancelletto pedonale che si apre in un piccolo cortile. L'immobile è costituito da due camere, soggiorno angolo cottura e bagno. La via Bruno è una strada di quartiere che attraversa la borgata di Li Punti. Sono presenti nelle vicinanze tutti i servizi essenziali, quali alimentari, farmacia, ufficio postale, sportelli bancari. La borgata è ben collegata dai mezzi pubblici con il centro di Sassari a non più di 10 minuti</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a [redacted] il [redacted]
Reg. gen. [redacted] - Reg. part. [redacted]
A favore di [redacted]
Contro [redacted], [redacted]



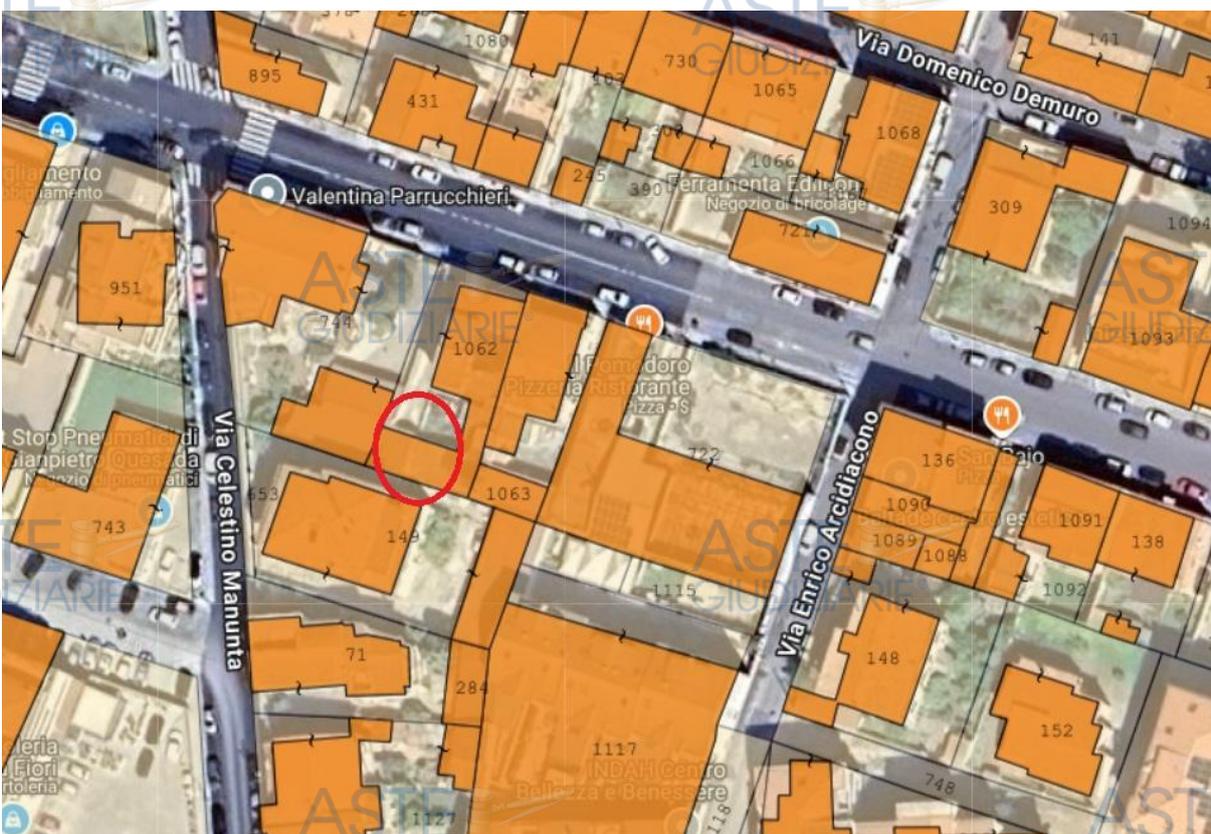
Allegato fotografico e rilievi

COMUNE DI SASSARI Via Giovanni Bruno, 12 F. 67 - M. 447 - S. 15, 16

Immagine 1: Google Maps



Immagine 2: Sovrapposizione catastale Stimatix



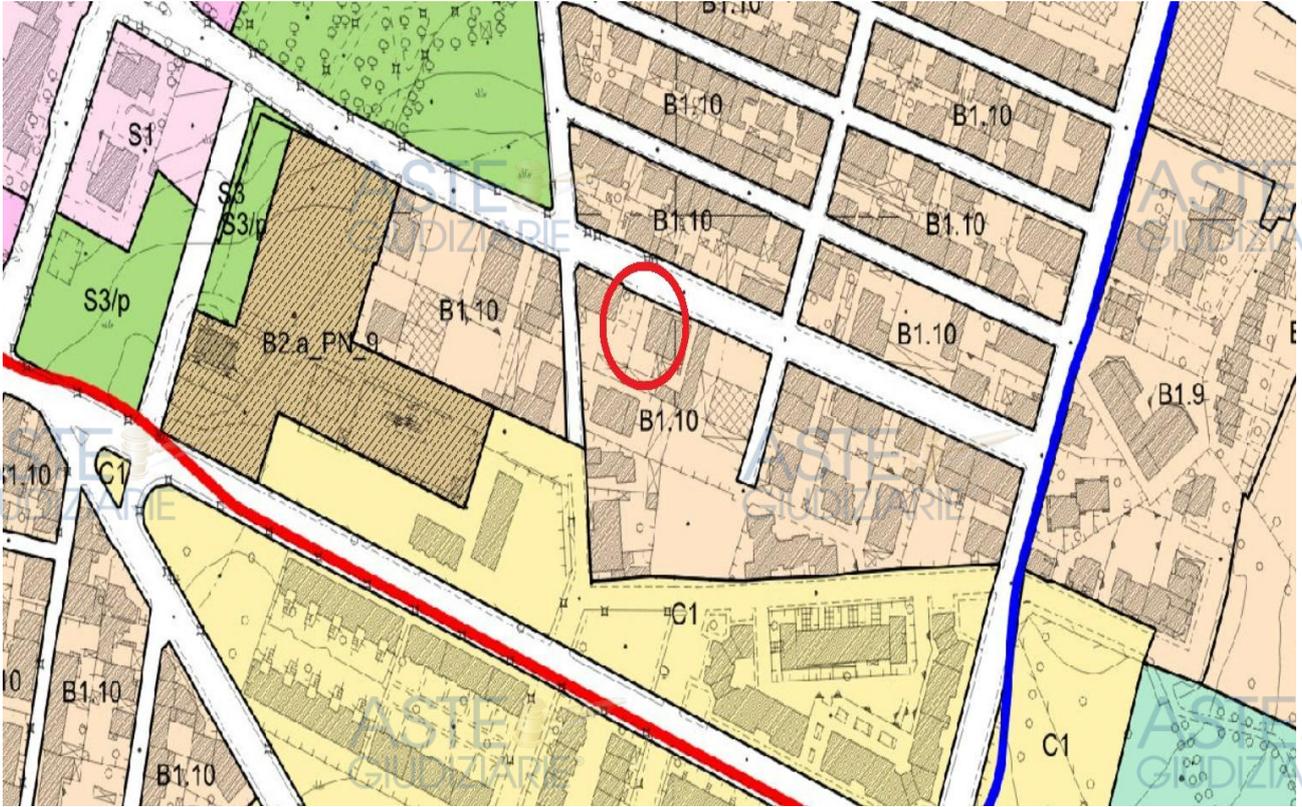


Foto 1 – Cortile facciata principale - ingresso



Foto 2 – Cortile interno PT



Foto 3 – Sala PT



Foto 4 – Sala



Foto 5 – Cucina



Foto 6 – Bagno



Foto 7 – Camera



Foto 8 – Camera



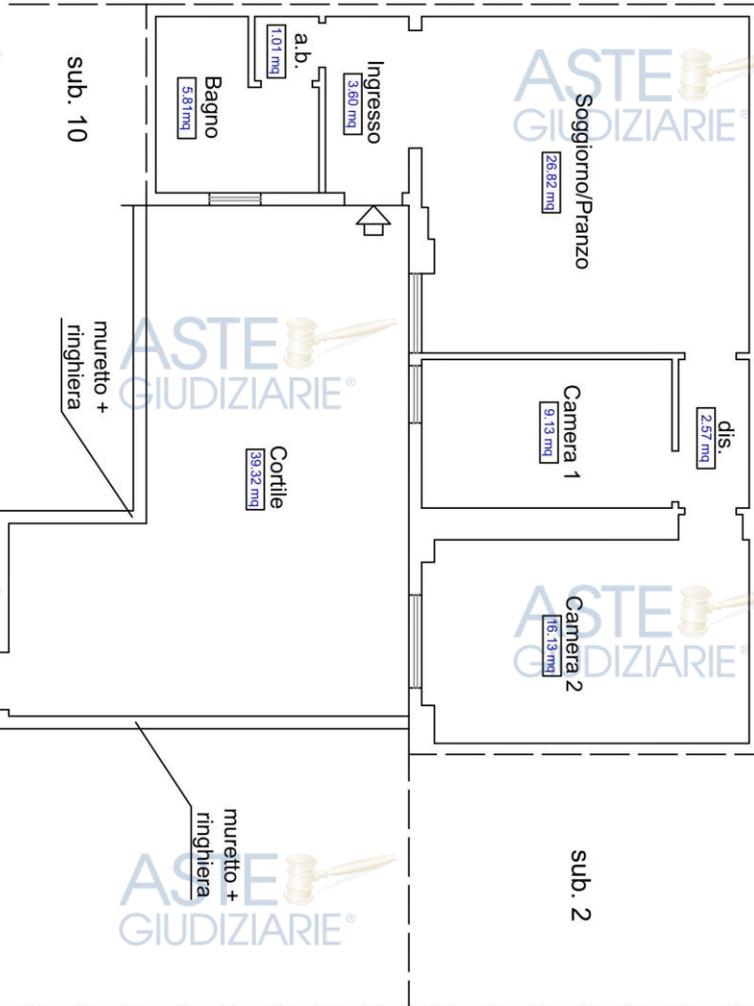
Rilievo appartamento



scala 1:100



mappale 131



Pianta appartamento
Sassari - Via Giovanni Bruno 12

mappale 148



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0055664 del 06/05/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sassari

Via Bruno Giordano

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 67

Particella: 447

Subalterno: 15

Compilata da:

Sanna Pino

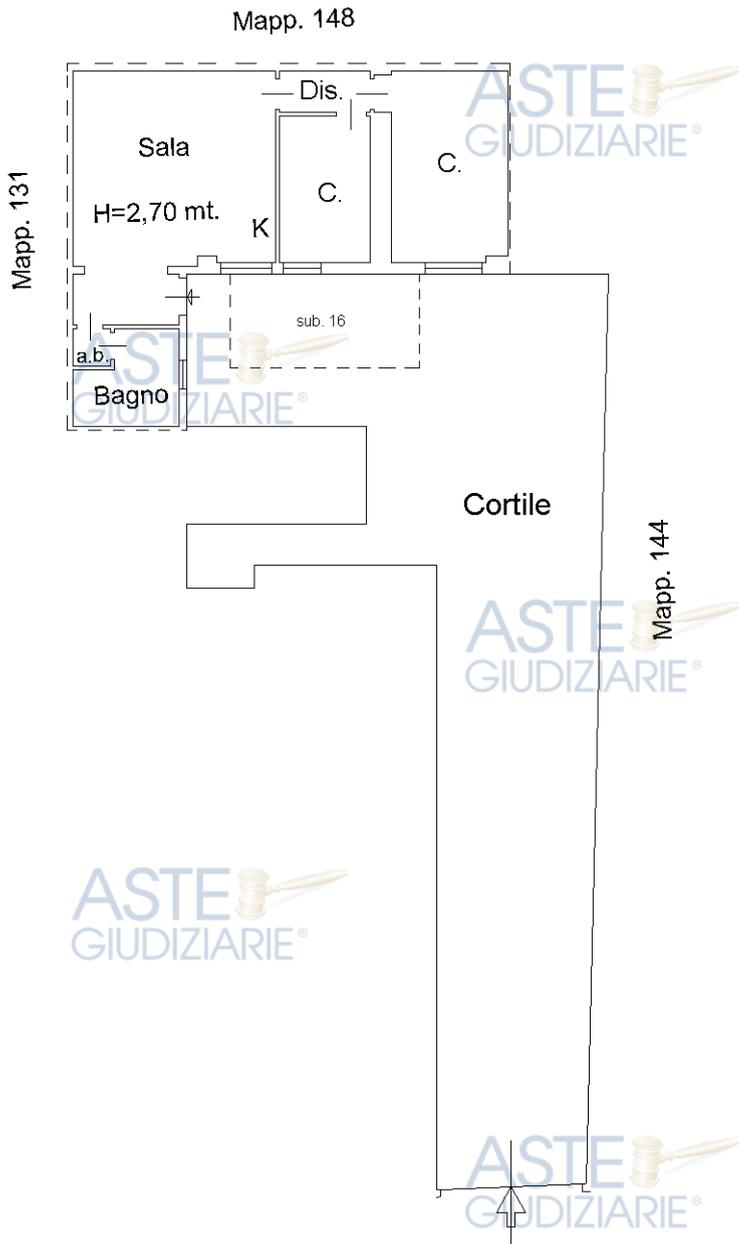
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 2922

Scheda n. 1

Scala 1:200



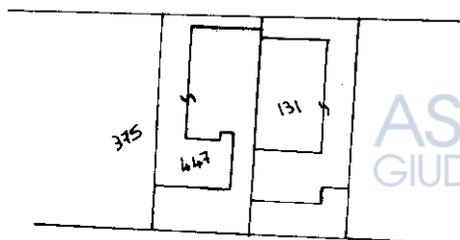
Pianta piano terra

Ultima planimetria in atti

TIPO MAPPALE n.101156 del 27/11/1987

ASTE GIUDIZIARIE®
Sassari NCEU F.67
scala 1:1000

via G. Bruno



mappale 447

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

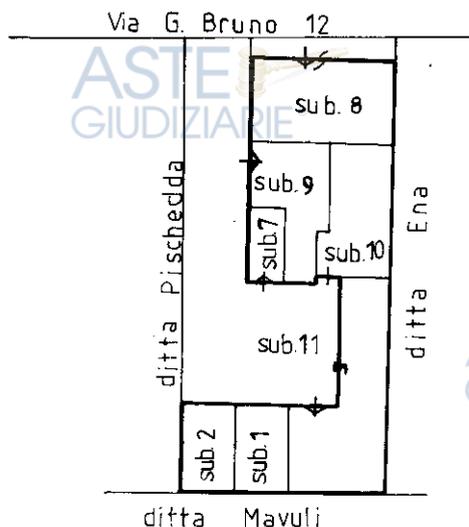
ASTE GIUDIZIARIE®
scala 1:500

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANO
TERRA

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- sub.7 B.C.N.C. vano scala comune ai sub. 4-5
- sub.8 abitazione a piano terra
- sub.9 abitazione a piano terra
- sub.10 abitazione a piano terra
- sub.11 abitazione e cortile a piano terra

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

67/447/999p

Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2024 - Comune di SASSARI(1452) - < Foglio 67 Particella 447 >
Firmato Da: PINNA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fbc9933702dd1ac3c2f53e17f48968

ASTE GIUDIZIARIE®

