

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pintus Marco Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Regolarità edilizia.....	5
Stima / Formazione lotti.....	6
Riserve e particolarità da segnalare.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	8
Lotto Unico.....	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2024 del R.G.E.....	9
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.800,00.....	9

All'udienza del 24/10/2024, il sottoscritto Ing. Pintus Marco Gabriele, con studio in Via Diaz 5 - 07100 - Sassari (SS), email stpintus@tiscali.it, Tel. 079 2072826, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2024 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 Porto Torres (SS) - Via Aretino 8, piano 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

Appartamento sito al piano quarto dello stabile di Via Aretino 8 in zona centro abitato del Comune di Porto Torres.

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.

Nell'atto di pignoramento il bene è erroneamente indicato al civico 6 di Via Aretino.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Aretino 8, piano 4



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.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,00 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	2,90 m	4
Totale superficie convenzionale:				74,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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	2560	9	1	A3	2	3,5 vani	74 mq	262,1 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Differente distribuzione interna dei vani e assenza di rappresentazione grafica di finestrata aperta sulla facciata priva di terrazzo.

Occorre presentare apposita rettifica catastale.

In visura catastale bene censito al civico 6 mentre attualmente risulta al civico 8.

Il bene necessita di interventi manutentivi e di risanamento da umidità e condensa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è inserito in uno stabile dei primi anni '70 con murature portanti e solai in latero cemento, copertura piana e facciate semplicemente intonacate. L'interno dell'appartamento presenta rifiniture modeste: pavimento in cotto, bagno e zona cucina con placcaggio, infissi in legno e alluminio e PVC; dotato di luce e acqua sanitaria, attualmente lo scaldabagno posizionato in bagno è da sostituire perché bucato. Non dotato di impianto di riscaldamento, risulta presente una stufa a legna.

L'immobile risulta occupato dai debitori e dalla figlia minorenni.

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.

Domanda n° 8209 del 11/08/1969 a nome Fiori Antonio, inizialmente respinta per eccesso cubatura e superficie, ripresentata in data 22/12/69 con parere favorevole della C.E. e successivo N.O. del Sindaco per lavori edili con pratica 2608 del 23/12/1969;

Abitabilità del 13/01/1971 pratica n° 754/2608;

Concessione edilizia 5302 del 16/01/1984 per modifica prospetti (aperture finestre su prospetto privo di terrazzi); dichiarazione inizio lavori del D.L. relativa al piano quarto del 16/02/84; lavori eseguiti ma non risulta la fine lavori.

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.

Esistono difformità relative alla diversa distribuzione interna dei vani e assenza di dichiarazione fine lavori per l'apertura della finestra su una facciata.

In particolare risulta realizzata una piccola camera (avente superficie circa 7 mq, inferiore a 9 mq).

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 Porto Torres (SS) - Via Aretino 8, piano 4
Appartamento sito al piano quarto dello stabile di Via Aretino 8 in zona centro abitato del Comune di Porto Torres.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2560, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 70.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Aretino 8, piano 4	74,00 mq	950,00 €/mq	€ 70.300,00	100,00%	€ 70.300,00
				Valore di stima:	€ 70.300,00

Valore di stima: € 70.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Stato d'uso e di manutenzione	4500,00	€
-------------------------------	---------	---

Valore finale di stima: € 60.800,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene si trova al piano quarto dello stabile sito al civico 8 e non 6 di Via Aretino in Porto Torres.

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 03/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pintus Marco Gabriele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Documentazione edilizia
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ Altri allegati - APE

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Aretino 8, piano 4
Appartamento sito al piano quarto dello stabile di Via Aretino 8 in zona centro abitato del Comune di Porto Torres.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2560, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 60.800,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.800,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Via Aretino 8, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2560, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	74,00 mq
Stato conservativo:	Il bene necessita di interventi manutentivi e di risanamento da umidità e condensa.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano quarto dello stabile di Via Aretino 8 in zona centro abitato del Comune di Porto Torres.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori e dalla figlia minorenni.		