

Tribunale di Sassari
SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare 80/2023 del R.G.E.

G. E. Dott. Elisa Remonti

promossa da:

**** Omissis ****

estromessa a favore di:

**** Omissis ****

contro:

**** Omissis ****

e

**** Omissis ****

RELAZIONE DEL C.T.U.
ex art. 568 C.P.C.

Ing. Alessandro A. Sanna

RELAZIONE E STIMA BENE
(versione *PRIVACY*)

SOMMARIO

Incarico.....	1
Quesiti del giudice.....	1
Premessa ed individuazione dei beni	1
Descrizione	1
Lotto unico	2
Completezza documentazione ex art. 567	2
Titolarità	3
Consistenza	3
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati catastali.....	5
Corrispondenza catastale.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	9
Indennità di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti	17
Deprezzamenti	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Indennità di occupazione	20
Continuità subentro creditori	20
Firma e chiusura perizia.....	21

INDICE FIGURE

Figura 1 – Individuazione fabbricato in ortofoto	2
Figura 2 - Ingresso	7
Figura 3 - Bagno.....	7
Figura 4 - Camera 1	8
Figura 5 - Camera 2	8
Figura 2 – Elenco sintetico formalità	13
Figura 3 – Zonizzazione PUC	14
Figure 4 - Configurazione edilizia assentita	16
Figure 5 - Configurazione edilizia rilevata.....	16
Figura 6 – Dati OMI 2° semestre 2025.....	18

Tribunale di Sassari SEZIONE EE.II			Pag.1 di 21
Esecuzione Immobiliare n°80/2023 del R.G.E.	Relazione C.T.U.	Vers. 1.2	05/06/2026

INCARICO

All'udienza del 17/02/2026, il sottoscritto Ing. Sanna Alessandro Antonio, con studio in Via Bogino, 25 - 07100 - Sassari (SS), e-mail sandro.sanna@gmail.com - PEC alessandroantonio.sanna@ingpec.eu, Tel.393 9940320, iscritto all'albo dei consulenti tecnici e dei periti presso il Tribunale di Sassari secondo quanto previsto dall'art. 16 novies del D.L. n. 179/2012, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con risposta su posta certificata.

QUESITI DEL GIUDICE

L'incarico iniziale assegnato dal giudice viene riportato integralmente nell'allegato B1.

PREMESSA ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Grazia Deledda, 73, piano 4

DESCRIZIONE

Appartamento al 4° piano di uno stabile di non recente costruzione in via Grazia Deledda a Sassari in zona di carattere popolare.

L'appartamento presenta una distribuzione interna semplice, con ingresso direttamente sul soggiorno, cucina separata, bagno, corridoio/disimpegno e piccola dispensa.

La zona notte è composta da due camere da letto affiancate, entrambe di buone dimensioni.

L'immobile è dotato di due terrazzi, posti su lati contrapposti del fabbricato.

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.



FIGURA 1 - INDIVIDUAZIONE FABBRICATO IN ORTOFOTO

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Grazia Deledda, 73, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Alla luce della documentazione esaminata, inclusa la certificazione notarile integrativa del 09/02/2026, la documentazione appare completa e idonea ai fini dell'art. 567, comma 2, c.p.c.

Risultano depositati la documentazione ipotecaria, la nota di trascrizione del pignoramento e l'istanza di proroga per il certificato storico catastale mancante.

Il fascicolo viene poi integrato con il certificato catastale e con la certificazione notarile integrativa del 09/02/2026, che ricostruisce in modo organico storia catastale, provenienze storiche e gravami, chiarendo anche il raccordo tra F. 87 part. 884 sub 10 e F. 87 part. 2388 sub 10

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.

Il bene risulta acquistato dagli esecutati in regime di comunione legale dei beni, per la quota di 1/2 ciascuno, e viene posto in vendita per l'intero diritto di piena proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,70 mq	112,00 mq	1	112,00 mq	2,95 m	4°
Balcone scoperto	4,80 mq	4,80 mq	0,25	1,20 mq	0,00 m	4°
Balcone scoperto	3,80 mq	3,80 mq	0,25	0,95 mq	0,00 m	4°
Totale superficie convenzionale:				114,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,15 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile presenta una consistenza convenzionale pari a 114,15 mq, coerente con una unità abitativa di ordinaria ampiezza composta da soggiorno, cucina, due camere, bagno, dispensa/corridoio e due terrazzi.

La superficie complessiva esprime quindi una dotazione spaziale adeguata per un appartamento residenziale di media consistenza

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/10/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 884, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10 vani Rendita € 2,12 Piano 4
Dal 18/10/1989 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 884, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10 vani Rendita € 2,12 Piano 4
Dal 01/01/1992 al 30/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 884, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A3, Cons. 10 vani Rendita € 903,80 Piano 4
Dal 31/01/1994 al 13/09/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 884, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3 Piano 4
Dal 23/09/1994 al 13/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 884, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 451,90 Piano 4
Dal 14/09/2007 al 26/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 884, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3, Cons. 5 vani Rendita € 451,90 Piano 4
Dal 27/03/2009 al 15/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 884, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 451,90 Piano 4
Dal 16/08/2013 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 2388, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 451,90 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 10/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 2388, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 120 mq Rendita € 451,90 Piano 4

Per la data 23/09/1994 la visura storica evidenzia, nello stesso giorno, più passaggi successivi derivanti dagli atti di divisione a stralcio: prima una situazione di comproprietà residua, poi l'assegnazione finale a **** Omissis **** dell'intera proprietà del sub 10. Si è quindi riportato come stato utile dal 23/09/1994 al 13/09/2007: **** Omissis **** proprietario 1/1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	2388	10	2	A3	3	5 vani	120 mq	451,9 €	4	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale. ⁽¹⁾

Rispetto all'ultima planimetria catastale del 31/01/1994 non sussiste piena corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi. Pur risultando il bene univocamente identificabile quanto a sagoma, piano, consistenza generale e pertinenze esterne, si rilevano piccole difformità nella distribuzione interna, con particolare riferimento all'area ingresso/disimpegno e alla collocazione della cucina rispetto alla rappresentazione catastale.

La difformità nel suo insieme è limitata e non impeditiva dell'identificazione del bene, resta comunque da allineare l'aspetto documentale allo stato reale dei luoghi sotto il profilo documentale/urbanistico-edilizio.

L'aggiornamento catastale dell'unità non viene eseguito in questa sede, atteso che, ai sensi del quesito n. 7 conferito dal G.E., tali attività possono essere svolte previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi. Nel caso di specie, la rilevata difformità distributiva interna impone preliminarmente verifica/regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio, sicché il conseguente adeguamento catastale viene unicamente segnalato e considerato nei costi di regolarizzazione.

PRECISAZIONI

Si precisa che, pur risultando il bene acquistato dai coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** in regime di comunione legale, per la quota di 1/2 ciascuno, la documentazione ipotecaria individua **** Omissis **** quale debitore ipotecario e **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca.

Dalla documentazione esaminata non emergono successive iniziative processuali riferibili a **** Omissis ****; al contrario, lo stesso ha dichiarato al custode di non avere più la disponibilità dell'immobile a seguito del divorzio e dell'assegnazione della casa familiare a **** Omissis ****. Ne

¹ Anche se non direttamente interessata dalla procedura è da notare la presenza in planimetria catastale di un vano ascensore condominiale che nella realtà dei luoghi è tombato.

Tribunale di Sassari SEZIONE EE.II			Pag.6 di 21
Esecuzione Immobiliare n°80/2023 del R.G.E.	Relazione C.T.U.	Vers. 1.2	05/06/2026

deriva un disinteresse di fatto d[REDACTED] alla gestione del bene, fermo il permanere della sua contitolarità dominicale.

PATTI

Non risultano dagli atti esaminati patti opponibili alla procedura incidenti sul trasferimento del bene. Deve tuttavia segnalarsi che, in sede di primo accesso congiunto con il custode IVG del 25/03/2026, l'immobile è risultato occupato da soggetti terzi che hanno dichiarato di detenerlo in forza di accordi verbali con l'esecutata **** Omissis ****, senza esibizione di titolo scritto. Su relazione del custode, il G.E. ha quindi determinato in euro 450,00 mensili l'indennità di occupazione dovuta dagli occupanti a favore della procedura con decorrenza da aprile 2026.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in condizioni manutentive complessivamente ordinarie, pur risentendo dell'età del fabbricato e della vetustà delle finiture.

L'intero stabile evidenzia la necessità di un generale intervento di recupero manutentivo, particolarmente apprezzabile sul prospetto prospiciente via Grazia Deledda. L'unità immobiliare conserva comunque adeguata funzionalità abitativa; gli infissi esterni risultano nel complesso idonei all'uso, così come i serramenti interni, ad eccezione della finitura della porta posta tra la zona ingresso e il corridoio.

L'alloggio si presenta pulito e, compatibilmente con il contesto, mantenuto in ordine. Nel complesso, lo stato conservativo può qualificarsi come discreto sotto il profilo funzionale, ma modesto e al di sotto sotto la qualità media sotto il profilo estetico e manutentivo.

Le volte sovrastanti i balconi necessitano di verifica e manutenzione in ragione di locali fenomeni di sfaldamento dell'intonaco.

Non si evidenziano problematiche di umidità.

PARTI COMUNI

Il bene è inserito in un contesto condominiale e risulta corredato dalle ordinarie parti comuni del fabbricato, quali ingresso, corpo scala e cortile.

Non sono emerse, allo stato, ulteriori parti comuni di peculiare rilevanza ai fini estimativi. Quanto all'ascensore, risulta presente la relativa predisposizione, ma il vano è attualmente tombato e l'impianto non risulta mai installato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione esaminata non risultano servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene; restano ferme le ordinarie servitù reciproche derivanti dalla situazione dei luoghi e dalla collocazione del cespite in edificio condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



FIGURA 2 - INGRESSO

conserva adeguata funzionalità abitativa e si presenta pulito e, compatibilmente con il contesto, mantenuto in ordine.

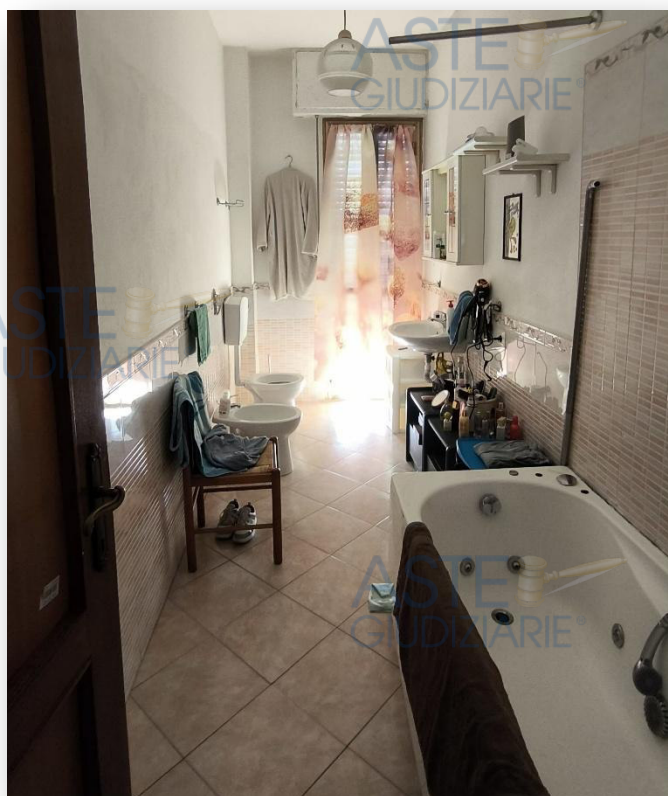


FIGURA 3 - BAGNO

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento posto al quarto piano di un fabbricato residenziale ubicato in via Grazia Deledda n. 73, nel Comune di Sassari.

L'alloggio presenta una distribuzione interna semplice e funzionale, con ingresso sul soggiorno, cucina separata, bagno, corridoio/disimpegno, piccola dispensa, due camere da letto e due terrazzi posti su lati contrapposti del fabbricato. L'immobile

Caratteristiche costruttive prevalenti:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è una tipica costruzione residenziale realizzata tra la fine degli anni Sessanta e i primi anni Settanta, con struttura mista costituita da muratura portante nei lati perimetrali e da pilastri e travi in calcestruzzo armato nell'orditura interna. I solai sono in laterocemento, verosimilmente gettati in opera, in coerenza con la tipologia costruttiva dell'epoca di edificazione.

Le facciate manifestano un notevole degrado e necessitano di interventi manutentivi, in particolare sotto il profilo estetico, con maggiore evidenza sul prospetto di via Grazia Deledda, esposto a nord.

L'ingresso condominiale si presenta invece in buone condizioni generali. In origine risultava prevista la realizzazione di un impianto ascensore, mai entrato in funzione; permane infatti il relativo vano,

attualmente tombato. All'interno dell'appartamento, le partizioni sono in laterizio intonacato, con finiture in parte pitturate e in parte rivestite con carta da parati.

I pavimenti sono in gres porcellanato, in buone condizioni di conservazione, sebbene non omogenei per tipologia nei diversi ambienti.

Gli infissi esterni sono in legno, funzionali ma privi di taglio termico e di vetrocamera; sono inoltre presenti tapparelle in pvc.

Gli infissi interni si presentano in condizioni ordinarie, ad eccezione della porta tra la zona di ingresso e il corridoio, priva di coprifilo.



FIGURA 4 - CAMERA 1

Le velette di copertura dei balconi versano in cattive condizioni e necessitano di verifica e messa in sicurezza per fenomeni di sfaldamento degli intonaci.

Il portoncino di accesso all'unità è di tipo blindato, presumibilmente installato in epoca successiva alla realizzazione del fabbricato

Il bagno si presenta in buone condizioni, con apparecchi sanitari e finiture di qualità medio bassa.

Sul balcone interno sono presenti un piccolo serbatoio idrico e una

piccola autoclave a servizio dell'appartamento.

L'unità è priva di impianto di riscaldamento; la produzione di acqua calda sanitaria è affidata a uno scaldacqua elettrico posto nel bagno.



FIGURA 5 - CAMERA 2

Relativamente all'impianto elettrico, non risulta disponibile certificazione di conformità. Non è presente impianto di terra, mentre risulta installato interruttore differenziale.

Nel complesso, il bene presenta caratteristiche costruttive ordinarie di taglio medio basso ma adeguate alla destinazione d'uso, pur di basso livello qualitativo.

Tribunale di Sassari SEZIONE EE.II			Pag.9 di 21
Esecuzione Immobiliare n°80/2023 del R.G.E.	Relazione C.T.U.	Vers. 1.2	05/06/2026

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo del 25/03/2026, eseguito congiuntamente al custode giudiziario dell'I.V.G., l'immobile risultava occupato da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva, e precisamente da **** Omissis **** e **** Omissis ****, conviventi, unitamente ai figli conviventi **** Omissis ****, maggiorenne, **** Omissis ****, minore, e **** Omissis ****, minore, tutti peraltro residenti nell'immobile sottoposto a procedura.

In sede di accesso, la sig.ra **** Omissis **** ha dichiarato che il nucleo familiare occupa l'immobile dal dicembre 2025 in forza di accordi verbali intercorsi con l'esecutata **** Omissis ****, senza però esibire alcun titolo scritto giustificativo dell'occupazione. La medesima ha altresì riferito di avere corrisposto alla sig.ra **** Omissis **** la somma di euro 10.000,00 per l'utilizzo dell'immobile, senza tuttavia fornire prova documentale del relativo versamento.

Allo stato degli atti esaminati, l'occupazione del bene da parte di soggetti terzi non risulta assistita da titolo opponibile alla procedura esecutiva, non essendo stato esibito alcun contratto scritto e registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, ma solo dedotti accordi verbali intervenuti successivamente.

INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

Preso atto di tale situazione, il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 01/04/2026, ha fissato in euro 450,00 mensili l'indennità di occupazione a carico di **** Omissis **** e **** Omissis ****, in solido tra loro, con decorrenza da aprile 2026, disponendo che, in caso di mancato pagamento, si proceda alla liberazione del bene.

Allo stato non risulta invece ancora fissata una specifica data di rilascio dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/1994 al 14/09/2007	**** Omissis ****	Divisione a stralcio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Lojacono, Sassari	23/09/1994	87841	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	07/10/1994	11246	7599
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Sassari	06/10/1994	4490	

Tribunale di Sassari SEZIONE EE.II			Pag.10 di 21
Esecuzione Immobiliare n°80/2023 del R.G.E.	Relazione C.T.U.	Vers. 1.2	05/06/2026

Dal 14/09/2007 al 27/03/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Lojacono, Sassari	14/09/2007	136788	45974
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	26/09/2007	16603	10630
		Registrazione			
Dal 27/03/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Lojacono, Sassari	27/03/2009	139375	48153
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	30/03/2009	5232	3842
		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.

I dati provengono da:

- Certificazione notarile integrativa del 09/02/2026;
- Visure storiche catastali di 884/10 e 2388/10;
- Note di trascrizione delle compravendite del 2007 e del 2009
- Accettazione tacita di eredità: Trascritta a Sassari il 20/03/2000, RG 3719, RP 2203, riferita alla successione di **** Omissis **** deceduta il 18/10/1989
- Successione **** Omissis ****: Denuncia n. 54, volume 1019, registrata a Sassari il 31/03/1992, non trascritta
- Acquisto originario remoto: Atto rogito notaio Giovanni Chialdi di Ploaghe del 15/02/1962, rep. 20274, trascritto il 06/03/1962 ai nn. RG 1467 / RP 1199

Ai fini della ricostruzione della provenienza ventennale del bene pignorato, si rileva preliminarmente che l'unità immobiliare attualmente censita al N.C.E.U. del Comune di Sassari al foglio 87, particella 2388,

Tribunale di Sassari SEZIONE EE.II			Pag.11 di 21
Esecuzione Immobiliare n°80/2023 del R.G.E.	Relazione C.T.U.	Vers. 1.2	05/06/2026

subalterno 10, deriva dal precedente identificativo catastale foglio 87, particella 884, subalterno 10, soppresso in data 16/08/2013 per bonifica dell'identificativo catastale e allineamento mappe, senza modificazione soggettiva della titolarità.

Nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 06/07/2023, il bene risulta pervenuto agli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita rogato dal notaio Vincenzo Lojacono in data 27/03/2009, repertorio n. 139375/48153, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 30/03/2009 ai nn. 5232 di registro generale e 3842 di registro particolare, con il quale gli stessi acquistavano dalla signora **** Omissis **** il diritto di piena proprietà dell'immobile allora censito al foglio 87, particella 884, subalterno 10.

Alla predetta **** Omissis **** l'immobile era pervenuto in forza di precedente atto di compravendita rogato dal medesimo notaio Vincenzo Lojacono in data 14/09/2007, repertorio n. 136788/45974, trascritto presso la Conservatoria di Sassari in data 26/09/2007 ai nn. 16603 di registro generale e 10630 di registro particolare, con il quale la stessa acquistava dal signor **** Omissis **** il diritto di piena proprietà sul medesimo cespite.

Per continuità storica, ancorché in epoca anteriore al ventennio, si rileva che il bene era pervenuto a **** Omissis **** in forza di atto di divisione a stralcio rogato dal notaio Vincenzo Lojacono in data 23/09/1994, repertorio n. 87841, trascritto a Sassari in data 07/10/1994 ai nn. 11246 di registro generale e 7599 di registro particolare; la sequenza dominicale anteriore risulta inoltre coerente con la documentazione relativa alle ulteriori divisioni a stralcio del 23/09/1994 e con la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità della successione di **** Omissis ****, eseguita a Sassari in data 20/03/2000 ai nn. 3719 di registro generale e 2203 di registro particolare.

Pertanto, la provenienza ventennale del bene può ritenersi ricostruita, per il periodo rilevante, mediante i due atti traslativi del 14/09/2007 e del 27/03/2009, mentre la continuità storica anteriore trova riscontro nella documentazione notarile integrativa e nelle visure catastali storiche acquisite agli atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 10/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Sassari il 30/03/2009
Reg. gen. 5233 - Reg. part. 607
Quota: 1/1
Importo: € 114.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- Formalità a carico della procedura
Capitale: € 96.000,00

Tribunale di Sassari SEZIONE EE.II			Pag.12 di 21
Esecuzione Immobiliare n°80/2023 del R.G.E.	Relazione C.T.U.	Vers. 1.2	05/06/2026

*Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a favore di Barclays Bank PLC contro **** Omissis ****, quale debitore ipotecario, e **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, gravante sull'intera piena proprietà del bene allora censito al NCEU del Comune di Sassari al foglio 87, particella 884, subalterno 10. L'importo indicato nella formalità è pari ad euro 114.000,00 complessivi, di cui euro 96.000,00 per capitale. Alla formalità risulta collegata la successiva iscrizione RP 653 / RG 5413 del 31/03/2009, recante rettifica dell'importo complessivo dell'ipoteca.*

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Sassari il 31/03/2009

Reg. gen. 5413 - Reg. part. 653

Quota: 1/1

Importo: € 144.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 96.000,00

*Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** quale debitore ipotecario, e **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, gravante sull'intera piena proprietà del bene allora censito al NCEU del Comune di Sassari al foglio 87, particella 884, subalterno 10. La presente formalità integra e rettifica la precedente iscrizione RP 607 / RG 5233 del 30/03/2009, precisando che l'esatto importo complessivo dell'ipoteca è pari ad euro 144.000,00, di cui euro 96.000,00 per capitale*

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Sassari il 06/07/2023

Reg. gen. 12145 - Reg. part. 9097

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

*Note: Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis **** e **** Omissis ****, gravante sull'intera piena proprietà del bene censito al NCEU del Comune di Sassari al foglio 87, particella 2388, subalterno 10, derivante dal precedente identificativo catastale foglio 87, particella 884, subalterno 10. La formalità trae origine da atto giudiziario UNEP presso la Corte d'Appello di Sassari del 19/06/2023, repertorio n. 1156/2023 Non risultano annotazioni a margine della formalità.*

Dalla documentazione esaminata risultano, quali formalità pregiudizievoli gravanti sul bene, le sopra indicate due iscrizioni ipotecarie del 2009 ed il pignoramento immobiliare del 2023; non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli diverse da quelle sopra elencate.

Riepilogo sintetico

Dalle visure ipotecarie aggiornate al 10/04/2026 risultano gravanti sul bene due iscrizioni ipotecarie volontarie del 2009 ed un pignoramento immobiliare del 2023. Le prime due, entrambe a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** quale debitore ipotecario e **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, derivano da mutuo fondiario e gravano sull'intera piena proprietà dell'immobile allora censito

al foglio 87, particella 884, subalterno 10; la seconda formalità integra e rettifica la prima quanto all'importo complessivo dell'ipoteca. In data 06/07/2023 è stato poi trascritto il pignoramento immobiliare a favore di **** Omissis ****, gravante sull'intera piena proprietà del bene oggi censito al foglio 87, particella 2388, subalterno 10.

Oneri di cancellazione

Le formalità pregiudizievoli attualmente gravanti sul bene sono quelle sopra indicate.

La relativa cancellazione sarà eseguita nell'ambito della procedura esecutiva in sede di trasferimento, con spese da gestirsi secondo le disposizioni del Giudice dell'Esecuzione e della delega di vendita.

Gli oneri presumibili per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono stimati complessivamente in euro 364,00, di cui euro 35,00 per ciascuna delle due iscrizioni ipotecarie ed euro 294,00 per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, salvo diversa liquidazione o aggiornamento tariffario applicabile al momento dell'esecuzione delle relative formalità presso i competenti uffici

Trattasi di stima prudenziale dei soli tributi ipotecari, ferma la gestione delle spese nell'ambito della procedura esecutiva secondo le disposizioni del Giudice dell'Esecuzione.

Non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle sopra indicate. Per completezza di seguito si elencano tutte le formalità rilevate

TRASCRIZIONE del 07/10/1994 - Registro Particolare 7597 Registro Generale 11244 Pubblico ufficiale LOJACONO VINCENZO Repertorio 87839 del 23/09/1994 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO Nota disponibile in formato immagine
TRASCRIZIONE del 07/10/1994 - Registro Particolare 7598 Registro Generale 11245 Pubblico ufficiale LOJACONO VINCENZO Repertorio 87840 del 23/09/1994 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO Nota disponibile in formato immagine
TRASCRIZIONE del 07/10/1994 - Registro Particolare 7599 Registro Generale 11246 Pubblico ufficiale LOJACONO VINCENZO Repertorio 87841 del 23/09/1994 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO Nota disponibile in formato immagine
TRASCRIZIONE del 20/03/2000 - Registro Particolare 2203 Registro Generale 3719 Pubblico ufficiale LOJACONO VINCENZO Repertorio 87839 del 23/09/1994 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
TRASCRIZIONE del 26/09/2007 - Registro Particolare 10630 Registro Generale 16603 Pubblico ufficiale LOJACONO VINCENZO Repertorio 136788/45974 del 14/09/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
TRASCRIZIONE del 30/03/2009 - Registro Particolare 3842 Registro Generale 5232 Pubblico ufficiale LOJACONO VINCENZO Repertorio 139375/48153 del 27/03/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
ISCRIZIONE del 30/03/2009 - Registro Particolare 607 Registro Generale 5233 Pubblico ufficiale LOJACONO VINCENZO Repertorio 139376/48154 del 27/03/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Iscrizione n. 653 del 31/03/2009
ISCRIZIONE del 31/03/2009 - Registro Particolare 653 Registro Generale 5413 Pubblico ufficiale LOJACONO VINCENZO Repertorio 139376/48154 del 27/03/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 607 del 2009
TRASCRIZIONE del 06/07/2023 - Registro Particolare 9097 Registro Generale 12145 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI SASSARI Repertorio 1156/2023 del 19/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

FIGURA 6 – ELENCO SINTETICO FORMALITÀ

NORMATIVA URBANISTICA

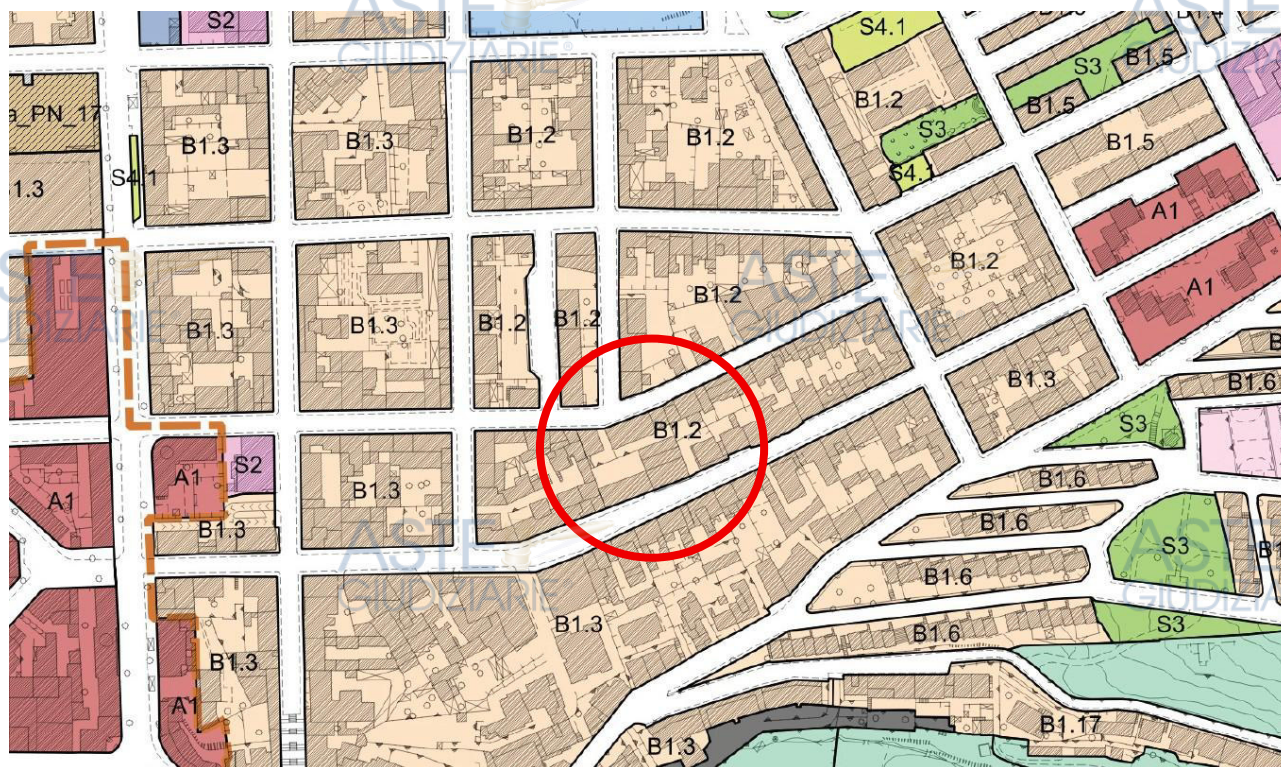


FIGURA 7 - ZONIZZAZIONE PUC

L'immobile ricade, secondo il vigente P.U.C. del Comune di Sassari, in sottozona B1.3, disciplinata dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione, relativa alla conferma dell'edificato esistente.

Per tale sottozona sono previsti, tra gli altri, i seguenti parametri urbanistico-edilizi: indice fondiario massimo pari a 6 mc/mq, altezza massima pari a 13,5 m e rapporto di copertura massimo pari al 60%. La modalità di attuazione è mediante titolo abilitativo diretto.

Tra le categorie di intervento ammesse rientrano: la manutenzione ordinaria (I1) e straordinaria (I2), il restauro e risanamento conservativo (I3), la ristrutturazione edilizia (I4), la nuova costruzione (I8) e la ristrutturazione urbanistica (I10).

La destinazione d'uso dell'unità, quale civile abitazione inserita in fabbricato residenziale, risulta conforme agli usi ammessi nella sottozona B1.3, che comprendono la macro-categoria residenziale (RES01), le strutture ricettive extralberghiere (RES02) e i servizi strettamente connessi con la residenza (RES03).

In allegato si riporta l'estratto dell'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.U.C. del Comune di Sassari, relativo alla sottozona B1.3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985 (2).

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 risulta in possesso di agibilità.

Documenti autorizzativi:

- L'appartamento fa parte di un fabbricato costruito a nome di Pischedda Antonio Giuseppe autorizzato con:
 - Licenza edilizia del 27/08/1965 (Esame C.E. del 19/07/1965)
 - Licenza edilizia del 22/02/1967 (Esame C.E. del 17/02/1967)
 - Con certificato di abitabilità rilasciato dall'ufficio sanitario del comune di Sassari in data 10/04/1969

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità reperite

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (3).
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (all. C4).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

2. Dallo stralcio progettuale reperito presso il Comune e dallo stato attuale dei luoghi emergono limitate difformità nella distribuzione interna dell'unità immobiliare rispetto alla documentazione progettuale acquisita. Allo stato attuale, in assenza di ulteriori titoli edilizi, varianti o pratiche in sanatoria idonee a giustificare tale diversa configurazione, non è possibile attestare la piena conformità urbanistico-edilizia dell'immobile limitatamente alla distribuzione interna.

La distribuzione attuale, pur rispettando i requisiti igienico-sanitari, non alterando le strutture e mantenendo inalterata la piena identificabilità del bene sotto il profilo materiale e catastale, comporta tuttavia lo spostamento della cucina in diversa posizione rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali, sicché non può dichiararsi la piena regolarità del bene sotto il profilo edilizio.

Si rileva, per mera informazione comparativa e senza valore sanante, che analoga diversa distribuzione interna risulta essere stata oggetto di regolarizzazione in altra unità dello stesso stabile. La difformità appare comunque suscettibile di regolarizzazione, previa verifica dei relativi presupposti, mediante accertamento di conformità e conseguente aggiornamento catastale.

3 Tra i documenti inizialmente acquisiti non era presente il certificato energetico / APE. Lo stesso è stato pertanto redatto dal sottoscritto, depositato presso il portale SIRA e allegato alla presente relazione come da punto 12 dell'incarico ricevuto dal G.E.

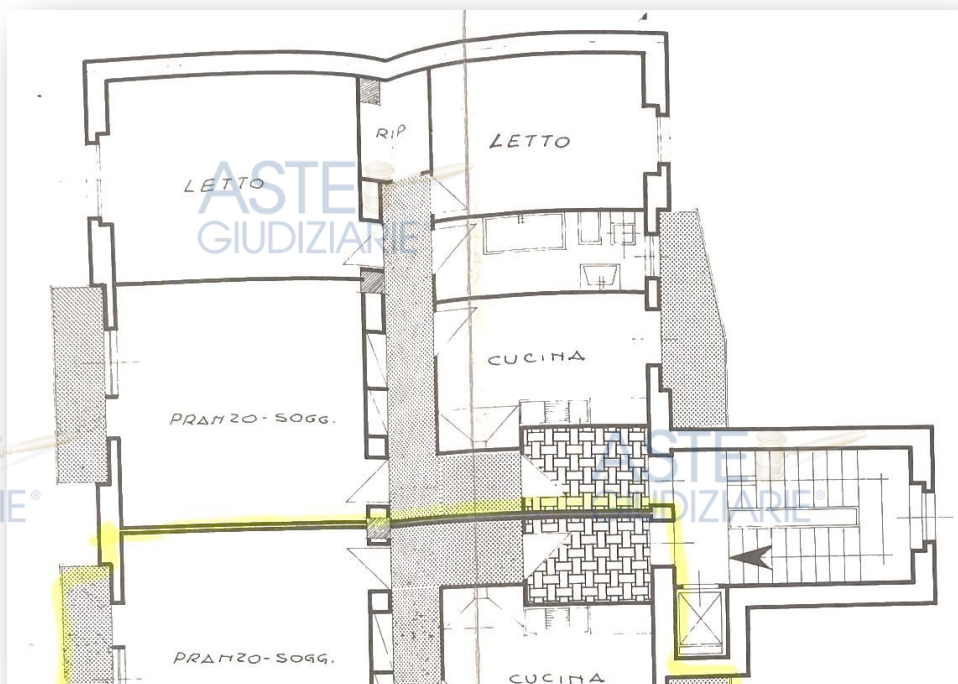


FIGURE 8 - CONFIGURAZIONE EDILIZIA ASSENTITA

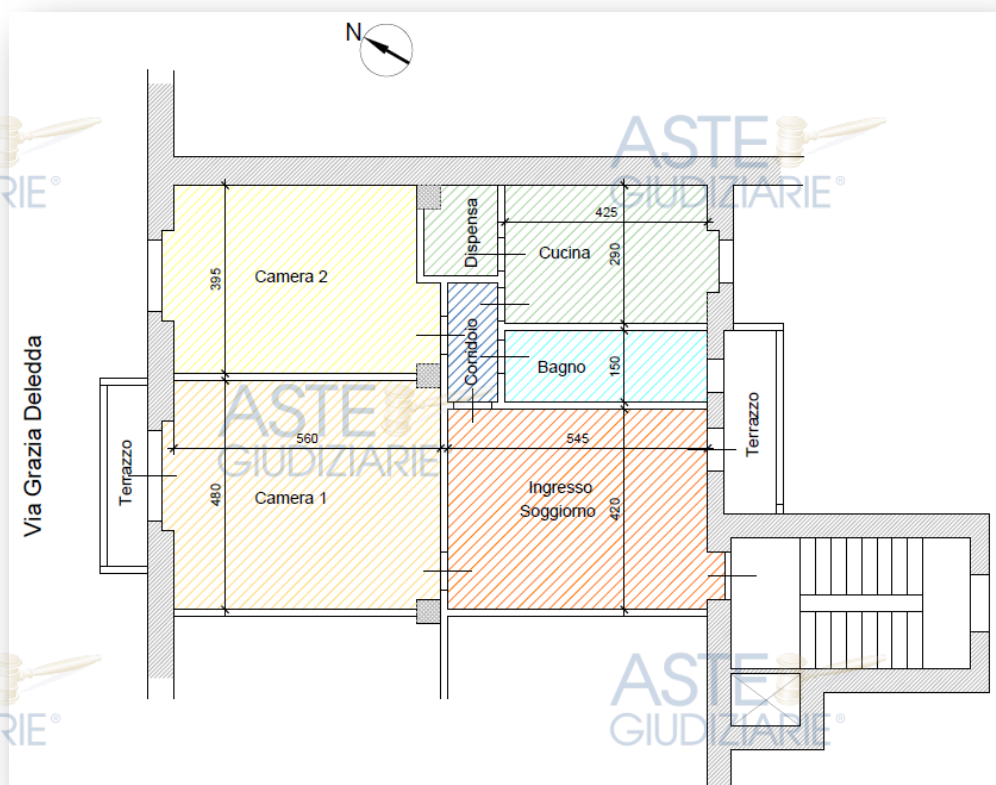


FIGURE 9 - CONFIGURAZIONE EDILIZIA RILEVATA

Tribunale di Sassari SEZIONE EE.II			Pag.17 di 21
ASTE GIUDIZIARIE® Esecuzione Immobiliare n°80/2023 del R.G.E.	ASTE GIUDIZIARIE® Relazione C.T.U.	Vers. 1.2	05/06/2026

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle informazioni informalmente acquisite dall'amministratore condominiale **** Omissis **** risulta che sono presenti oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 645,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Grazia Deledda, 73, piano 4

Appartamento al 4° piano di uno stabile di non recente costruzione in via Grazia Deledda a Sassari in zona di carattere popolare. L'appartamento presenta una distribuzione interna semplice, con ingresso direttamente sul soggiorno, cucina separata, bagno, corridoio/disimpegno e piccola dispensa. La zona notte è composta da due camere da letto affiancate, entrambe di buone dimensioni. L'immobile è dotato di due terrazzi, posti su lati contrapposti del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 2388, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 95.886,00

Ai fini estimativi, il bene ricade nella zona OMI D2 'Monte Rosello – Sacro Cuore' del Comune di Sassari, classificata in fascia periferica. Per il semestre 2025/2 la banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate riporta, per la destinazione residenziale, valori di compravendita compresi tra euro 1.050/mq ed euro 1.450/mq per le abitazioni civili e tra euro 800/mq ed euro 1.050/mq per le abitazioni di tipo economico.

Tali valori costituiscono meri riferimenti di massima e non sostituiscono la valutazione puntuale del singolo immobile.

A fini comparativi sono stati inoltre consultati alcuni portali specializzati del settore immobiliare, dai quali emerge per la macrozona Monte Rosello / Sassari 2 / Baddimanna un prezzo medio richiesto pari a circa euro 1.259/mq nel marzo 2026, mentre altra fonte privata indica per Monte Rosello un prezzo medio richiesto pari a circa euro 1.240/mq, con valori offerti per la maggior parte compresi tra euro 785/mq ed euro 1.665/mq.

Si evidenzia tuttavia che tali dati esprimono prezzi richiesti negli annunci e non prezzi effettivi di compravendita, oltre a riferirsi a un insieme eterogeneo di immobili non integralmente sovrapponibili al cespite in esame.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: SASSARI (I452)

Fascia: Periferica

Zona: MONTE ROSELLO - SACRO CUORE

Codice zona: D2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1450	L	5,4	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1050	L	4,8	6,4	L
Box	NORMALE	520	760	L	2,7	3,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	430	620	L	2,2	3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	330	475	L	1,7	2,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



FIGURA 10 - DATI OMI 2° SEMESTRE 2025

Nel caso di specie, i suddetti riferimenti di mercato devono essere utilizzati con criterio prudentiale, tenendo conto delle specifiche caratteristiche del bene, quali la collocazione al quarto piano, l'assenza di ascensore funzionante, la vetustà delle finiture, l'assenza di impianto di riscaldamento, le criticità manutentive del fabbricato e le difformità rilevate sotto il profilo distributivo e urbanistico-edilizio. Ne consegue che il valore unitario da assumere ai fini di stima deve essere individuato nella fascia bassa dei valori di zona, con gli opportuni correttivi rispetto ai dati medi desumibili dai repertori e dagli annunci di mercato. Si ipotizza un valore quasi al minimo OMI: **810,00 €/mq**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via Grazia Deledda, 73, piano 4	114,15 mq	810,00 €/mq	€ 92.461,50	100,00%	€ 92.461,50
Valore di stima:					€ 92.461,50

Valore di stima analitico: € 92.461,50

DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche indispensabili (oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, certificazioni impianto elettrico)	6.500,00	€
Spese condominiali insolute	1.290,00	€
Stato d'uso e di manutenzione - Ripristino minimale impianto termico.	2.600,00	€

Il valore di euro 92.461,50 rappresenta il valore lordo del cespite ottenuto dall'applicazione del valore unitario alla superficie convenzionale. Da tale importo sono stati detratti i deprezzamenti analiticamente indicati per oneri tecnici di regolarizzazione, spese condominiali insolute e ripristino minimale dell'impianto termico, pervenendosi così al valore finale di stima pari a euro 82.071,50 che può essere assunto in conto tondo in euro 82.000,00.

Valore di stima dopo i deprezzamenti: € 82.071,50

Valore finale di stima in conto tondo: € 82.000,00

Tribunale di Sassari SEZIONE EE.II			Pag.20 di 21
Esecuzione Immobiliare n°80/2023 del R.G.E.	Relazione C.T.U.	Vers. 1.2	05/06/2026

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

In relazione al quesito concernente la congruità dell'indennità di occupazione mensile determinata dal G.E. in euro 450,00, lo scrivente ritiene che tale importo possa considerarsi congruo. Il provvedimento del 01/04/2026 ha infatti posto a carico degli occupanti **** Omissis **** e **** Omissis ****, in solido, il pagamento della già menzionata indennità a favore della procedura esecutiva.

Dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la zona D2 'Monte Rosello – Sacro Cuore' del Comune di Sassari, semestre 2025/2, risultano per le abitazioni di tipo economico valori locativi compresi tra euro 4,8/mq mese ed euro 6,4/mq mese. Rapportando l'indennità di euro 450,00 alla superficie netta interna dell'appartamento, pari a mq 99,70, si ottiene un valore di circa euro 4,51/mq mese, dunque sostanzialmente allineato, seppure in misura lievemente inferiore, al limite minimo della fascia OMI di riferimento. Tenuto conto, inoltre, delle specifiche caratteristiche peggiorative del bene — quarto piano, assenza di ascensore funzionante, assenza di impianto termico, finiture datate e condizioni manutentive solo ordinarie — si ritiene che l'importo di euro 450,00 mensili non sia eccessivo e possa ritenersi congruo quale indennità di occupazione del cespite nello stato di fatto in cui esso si trova.

CONTINUITÀ SUBENTRO CREDITORI

Risulta documentalmente provato il passaggio del credito da **** Omissis **** a **** Omissis **** e, successivamente, da **** Omissis **** a **** Omissis ****; non risulta invece, allo stato degli atti esaminati, direttamente documentato il segmento intermedio relativo al trasferimento del credito da **** Omissis **** a **** Omissis ****, pur essendo tale passaggio presupposto dagli atti successivi.

Di fatto poi la procedura è andata avanti con **** Omissis **** come creditrice procedente e con **** Omissis **** intervenuta ex art. 111 c.p.c. chiedendo l'estromissione della cedente

La presente annotazione viene formulata per completezza descrittiva del fascicolo esaminato, senza che ciò implichi in alcun modo nell'ambito del presente incarico estimativo, valutazioni eccedenti l'incarico dallo scrivente ricevuto dal G.E.

Tribunale di Sassari SEZIONE EE.II			Pag.21 di 21
ASTE GIUDIZIARIE® Esecuzione Immobiliare n°80/2023 del R.G.E.	ASTE GIUDIZIARIE® Relazione C.T.U.	Vers. 1.2	05/06/2026

FIRMA E CHIUSURA PERIZIA

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 C.P.C., avendo dato evidenza della stessa alle parti ricevute, 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 05/06/2026

L'Esperto ex art. 568 C.P.C.
Ing. Alessandro Antonio Sanna

Allegati:

- A2) Relazione (PRIVACY)
- A3) Riepilogo bando asta - Schema riassuntivo - Formalità da cancellare
- A4) Riepilogo bando asta - Schema riassuntivo - Formalità da cancellare (PRIVACY)
- B1) Quesiti del giudice
- C1) Documentazione Agenzia Entrate (Catasto)
- C2) Documentazione Agenzia Entrate (Conservatoria)
- C3) Grafico planimetrico da rilievo
- C4) Documentazione Ufficio Tecnico Comune di Sassari
- C5) Normativa urbanistica
- C6) Attestazione Prestazione Energetica e deposito SIRA Sardegna
- C7) Documentazione fotografica