

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Conchedda Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2023 del R.G.E.

contro

**** Omissis ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Traversa San Nicola 5.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Traversa San Nicola 5.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	12
Confini.....	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14



Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti	18
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2023 del R.G.E.	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24



INCARICO

All'udienza del 04/03/2025, il sottoscritto Ing. Conchedda Antonio, con studio in Via Degli Astronauti 3/D - 07100 - Sassari (SS), email a.c.ingegneria@gmail.com, PEC antonio.conchedda@ingpec.eu, Tel. 347 9674930, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Traversa San Nicola 5 (Coord. Geografiche: 40.903934577879035° N - 8.872409462928774° E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Traversa San Nicola 5 (Coord. Geografiche: 40.903934577879035° N - 8.872409462928774° E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA TRAVERSA SAN NICOLA 5

Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Santa Maria Coghinas, in posizione semicentrale, più precisamente in Via Traversa San Nicola n°5.

La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano uni e pluri-familiari adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario.

L'immobile da ultimo progetto autorizzato risulta composto da:

-Piano Primo: 3 camere, disimpegno, bagno, vano scala esterno.

Il cespite ha accesso dal vano scala esterno ubicato nell'area cortilizia censita al sub.5 che risulta essere bene comune non censibile ai sub. 2 e 4, posta in affaccio sulla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio.

Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna dà e per la città di Santa Maria Coghinas, quali la SP 33 e SP 92.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA TRAVERSA SAN NICOLA 5

Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano terra con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Santa Maria Coghinas, in posizione semicentrale, più precisamente in Via Traversa San Nicola n°5.

La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano uni e pluri-familiari adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario.

L'immobile da ultimo progetto autorizzato risulta composto da:

-Piano Terra: ingresso, sala, soggiorno, cucina, 2 camere, disimpegno, bagno, rispostiglio.

Il cespite ha accesso dall'area cortilizia censita al sub.5 che risulta essere bene comune non censibile ai sub. 2 e 4, posta in affaccio sulla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio.

Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna dà e per la città di Santa Maria Coghinas, quali la SP 33 e SP 92.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Traversa San Nicola 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

Nord: Part. c.t. n° 989.

Est: Part. c.t. n° 884.

Sud: Via Traversa San Nicola;

Ovest: Part. c.t. n° 207.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	57,00 mq	1,00	57,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				57,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 39, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 07/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 39, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 170,43 Piano 1
Dal 07/07/2000 al 17/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 39, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 170,43 Piano 1
Dal 17/03/2005 al 18/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 39, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 170,43 Piano 1
Dal 16/03/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 39, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 170,43 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 28/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 39, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 49 mq Rendita € 170,43 Piano 1



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	39	2		A3	2	3	49 mq	170,43 €	1	

Corrispondenza catastale

Si sono rilevate delle difformità rispetto alla planimetria catastale che nello specifico risultano essere:

-Realizzazione di una cucina con relativi impianti nel vano disimpegno prospiciente il vano scala d'accesso.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica catastale al fine di regolarizzare le sopracitate difformità una volta acquisita relativa autorizzazione urbanistica.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza di documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c. Sono state effettuate le visure catastali, e la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Santa Maria Coghinas al fine di verificare la conformità urbanistica. Si è rilevata la non esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), il sottoscritto pertanto procede alla redazione dell'APE per l'immobile

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato manutenzione e conservazione complessivo.

PARTI COMUNI

Area esterna di pertinenza censita al sub.5 che risulta essere BCNC ai sub. 2 e 4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non rilevate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in elevazione realizzata con muratura portante in blocchi di cls;
Copertura realizzata a falde in cls con sovrapposto strato impermeabilizzante e manto di tegole in laterizio;
Intonaci interni ed esterni realizzati con intonaco di tipo civile liscio;
Tinteggiature interne realizzate con idropittura lavabile e traspirante;
Tinteggiature esterne non presenti;
Pavimenti realizzati in marmette di graniglia;
Infissi esterni realizzati in alluminio a vetro singolo completi di persiane esterne;
Infissi interni realizzati in legno tamburato;
Porta d'ingresso in legno completa di serratura di sicurezza;
Impianto idrico realizzato entrotraccia;
Impianto elettrico realizzato parzialmente entro traccia e parzialmente fuori traccia
ACS da scaldabagno elettrico;
Impianto di riscaldamento/condizionamento non presente;

L'immobile presenta finiture di tipo economico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile al momento del sopralluogo occupato dal fratello dell'esecutato a titolo gratuito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/2005 al 18/03/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/03/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	16/09/2006	16061	10363
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Sassari	26/02/2006	71	1350
Dal 18/03/2008 al 28/05/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bilardi Maria	18/03/2008	42280	20091
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	21/02/2008	4400	2820
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 15/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 06/03/2008
Reg. gen. 3330 - Reg. part. 638
Importo: € 144.000,00
Capitale: € 90.000,00
Percentuale interessi: 5,50 %
Rogante: Bilardi Maria
Data: 04/03/2008
N° repertorio: 42229
N° raccolta: 20048

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 03/07/2023
Reg. gen. 11812 - Reg. part. 8843

Per maggiore chiarezza si riporta di seguito l'elenco completo delle formalità:

Comune di SANTA MARIA COGHINAS (SS) Catasto Fabbricati
Sezione urbana - Foglio 0027 Particella 00039 Subalterno 0002

1. TRASCRIZIONE del 18/09/2006 - Registro Particolare 10363 Registro Generale 16061
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 71/1350 del 23/02/2006

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 17/02/2007 - Registro Particolare 1932 Registro Generale 3045

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 27/1349 del 31/01/2006

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 06/03/2008 - Registro Particolare 638 Registro Generale 3330

Pubblico ufficiale BILARDI MARIA Repertorio 42229/20048 del 04/03/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 21/03/2008 - Registro Particolare 2820 Registro Generale 4400

Pubblico ufficiale BILARDI MARIA Repertorio 42280/20091 del 18/03/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 21/03/2008 - Registro Particolare 2821 Registro Generale 4401

Pubblico ufficiale BILARDI MARIA Repertorio 42280/20091 del 18/03/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 21/03/2008 - Registro Particolare 2822 Registro Generale 4402

Pubblico ufficiale BILARDI MARIA Repertorio 42280/20091 del 18/03/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 22/12/2011 - Registro Particolare 12905 Registro Generale 18535

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 972 del 11/10/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 610 del 03/06/2016 (CANCELLAZIONE)

8. TRASCRIZIONE del 03/07/2023 - Registro Particolare 8843 Registro Generale 11812

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIALE Repertorio 1161 del 23/06/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione del Comune di Santa Maria Coghinas, individuato come Edificio 3 del Comparto n° 3 del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Le norme specifiche sono contenute negli allegati 9-10-11-12-13



REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti presso gli archivi del Comune di Santa Maria Coghinas, l'immobile risulta essere stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 è successivamente oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Lic. Edilizia prot. n° 1276, Prat. edil. n° 64/71 rilasciata in data 12/05/1971;
- C.E. n° 30/84, prat. edil. n° 41/84 rilasciata in data 29/10/1984;
- C.E. n° 34/92, prat. edil. n° 56/91 rilasciata in data 15/05/1992;
- C.E. n° 47/2006, prat. edil. n° 22/2003 rilasciata in data 10/11/2006;

N.B. I lavori di ampliamento previsti nella C.E. n° 47/2006 non sono mai stati iniziati e portati a compimento, resta comunque valida ed autorizzata la rappresentazione grafica dello stato attuale dell'immobile riportato nella tavola di progetto.

Non risulta presente certificato di agibilità/abitabilità.

- Realizzazione di una cucina con relativi impianti nel vano disimpegno prospiciente il vano scala d'accesso.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica urbanistica in accertamento di conformità al fine di regolarizzare le sopracitate difformità con successivo riaccatastamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Traversa San Nicola 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

Nord: Part. c.t. n° 989.

Est: Part. c.t. n° 884.

Sud: Via Traversa San Nicola;

Ovest: Part. c.t. n° 207.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	99,00 mq	132,00 mq	1,00	132,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				132,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 39, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 480,30 Piano T
Dal 09/11/2015 al 28/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 39, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 126 mq Rendita € 480,30



		Piano T
--	--	---------

L'unità immobiliare deriva da VARIAZIONE del 14/03/2013 Pratica n. SS0036181 in atti dal 14/03/2013 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.5427.1/2013) che ha soppresso i subalterni 1 e 3.
Per la storia dei Subalterni 1 e 3 vedasi allegato 28 e 29.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	39	4		A2	2	6	126 mq	480,3 €	T	

Corrispondenza catastale

Si sono rilevate delle difformità rispetto alla planimetria catastale che nello specifico risultano essere:

- Lieve redistribuzione interna degli ambienti dei vani adibiti a bagno e ripostiglio.
- Modifica prospettiva consistente nella chiusura di una porta di accesso in una camera da letto.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica catastale al fine di regolarizzare le sopraccitate difformità una volta acquisita relativa autorizzazione urbanistica.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza di documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c. Sono state effettuate le visure catastali, e la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Santa Maria Coghinas al fine di verificare la conformità urbanistica. Si è rilevata la non esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), il sottoscritto pertanto procede alla redazione dell'APE per l'immobile

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in discreto stato manutenzione e conservazione complessivo.

PARTI COMUNI

Area esterna di pertinenza censita al sub.5 che risulta essere BCNC ai sub. 2 e 4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in elevazione realizzata con muratura portante in blocchi di cls;
Copertura realizzata a falde in cls con sovrapposto strato impermeabilizzante e manto di tegole in laterizio;
Intonaci interni ed esterni realizzati con intonaco di tipo civile liscio;
Tinteggiature interne realizzate con idropittura lavabile e traspirante;
Tinteggiature esterne non presenti;
Pavimenti realizzati in mattonelle di gres porcellanato;
Infissi esterni realizzati in alluminio a vetro singolo completi di persiane esterne;
Infissi interni realizzati in legno tamburato;
Porta d'ingresso in legno completa di serratura di sicurezza;
Impianto idrico ed elettrico realizzati entrotraccia;
ACS da scaldabagno elettrico;
Impianto di riscaldamento/condizionamento non presente;
Camino a legna;

L'immobile presenta finiture di media qualità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig. MANUNTA Marco nato a VALLEDORIA (SS) il 25/04/1971 MNNMRC71D25L604S.

L'immobile al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/2005 al 18/03/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Vol. N° 

il Subalterno 4.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE®**

in atti dal 14/03/2013 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.5427.1/2013) che ha soppresso i subalterni 1 e 3. L'ipoteca riportata riguarda il Subalterno precedente 1.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Sassari il 03/07/2023

Reg. gen. 11812 - Reg. part. 8843

Per maggiore chiarezza si riporta di seguito l'elenco completo delle formalità:

Comune di SANTA MARIA COGHINAS (SS) Catasto Fabbricati
Sezione urbana - Foglio 0027 Particella 00039 Subalterno 0004

1. TRASCRIZIONE del 03/07/2023 - Registro Particolare 8843 Registro Generale 11812

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIALE Repertorio 1161 del 23/06/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Immobili attuali

Comune di SANTA MARIA COGHINAS (SS) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 0027 Particella 00039 Subalterno 0001

1. TRASCRIZIONE del 18/09/2006 - Registro Particolare 10363 Registro Generale 16061

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 71/1350 del 23/02/2006

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 17/02/2007 - Registro Particolare 1932 Registro Generale 3045

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 27/1349 del 31/01/2006

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 06/03/2008 - Registro Particolare 638 Registro Generale 3330

Pubblico ufficiale BILARDI MARIA Repertorio 42229/20048 del 04/03/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 21/03/2008 - Registro Particolare 2820 Registro Generale 4400

Pubblico ufficiale BILARDI MARIA Repertorio 42280/20091 del 18/03/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 21/03/2008 - Registro Particolare 2821 Registro Generale 4401

Pubblico ufficiale BILARDI MARIA Repertorio 42280/20091 del 18/03/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 21/03/2008 - Registro Particolare 2822 Registro Generale 4402

Pubblico ufficiale BILARDI MARIA Repertorio 42280/20091 del 18/03/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 22/12/2011 - Registro Particolare 12905 Registro Generale 18535
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 972 del 11/10/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 610 del 03/06/2016 (CANCELLAZIONE)

8. TRASCRIZIONE del 03/07/2023 - Registro Particolare 8843 Registro Generale 11812
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIALE Repertorio 1161 del 23/06/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili precedenti

Comune di SANTA MARIA COGHINAS (SS) Catasto Fabbricati
Sezione urbana - Foglio 0027 Particella 00039 Subalterno 0003

1. TRASCRIZIONE del 21/03/2008 - Registro Particolare 2820 Registro Generale 4400
Pubblico ufficiale BILARDI MARIA Repertorio 42280/20091 del 18/03/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 21/03/2008 - Registro Particolare 2821 Registro Generale 4401
Pubblico ufficiale BILARDI MARIA Repertorio 42280/20091 del 18/03/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 21/03/2008 - Registro Particolare 2822 Registro Generale 4402
Pubblico ufficiale BILARDI MARIA Repertorio 42280/20091 del 18/03/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 03/07/2023 - Registro Particolare 8843 Registro Generale 11812
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIALE Repertorio 1161 del 23/06/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili precedenti

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione del Comune di Santa Maria Coghinas, individuato come Edificio 3 del Comparto n° 3 del Piano Particolareggiato del Centro Storico.



Le norme specifiche sono contenute negli allegati 9-10-11-12-13

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti presso gli archivi del Comune di Santa Maria Coghinas, l'immobile risulta essere stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 è successivamente oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

-Lic. Edilizia prot. n° 1276, Prat. edil. n° 64/71 rilasciata in data 12/05/1971;

-C.E. n° 30/84, prat. edil. n° 41/84 rilasciata in data 29/10/1984;

-C.E. n° 34/92, prat. edil. n° 56/91 rilasciata in data 15/05/1992;

-C.E. n° 47/2006, prat. edil. n° 22/2003 rilasciata in data 10/11/2006;

N.B. I lavori di ampliamento previsti nella C.E. n° 47/2006 non sono mai stati iniziati e portati a compimento, resta comunque valida ed autorizzata la rappresentazione grafica dello stato attuale dell'immobile riportato nella tavola di progetto.

Non risulta presente certificato di agibilità/abitabilità.

Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

-Ridistribuzione interna degli ambienti;

-Modifica prospettiva consistente nella chiusura di una porta di accesso in una camera da letto e riposizionamento di alcune superfici finestrate.

-Altezza interna media rilevata a metro laser pari a circa 2.54 m, a differenza dei 3.00 m costanti riportati in progetto comunale.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica urbanistica in accertamento di conformità al fine di regolarizzare le sopracitate difformità con successivo riaccatastamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Traversa San Nicola 5
Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Santa Maria Coghinas, in posizione semicentrale, più precisamente in Via Traversa San Nicola n°5. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano uni e pluri-familiari adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile da ultimo progetto autorizzato risulta composto da: -Piano Primo: 3 camere, disimpegno, bagno, vano scala esterno. Il cespite ha accesso dal vano scala esterno ubicato nell'area cortilizia censita al sub.5 che risulta essere bene comune non censibile ai sub. 2 e 4, posta in affaccio sulla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna dà e per la città di Santa Maria Coghinas, quali la SP 33 e SP 92.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 39, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 57.000,00

La stima dell'immobile è stata calcolata utilizzando il metodo MCA, effettuando un indagine di mercato su immobili adibiti ad uso abitazione aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima località.

Da tale ricerca si è evinto un valore di vendita compreso tra gli 1000,00 e i 1.250,00 €/mq. Considerando che tali importi saranno poi oggetto di trattativa in sede di compravendita, il sottoscritto ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto, un parametro Euro/mq pari a 1.000,00.

Il valore di stima è da considerarsi al netto dei costi delle pratiche di regolarizzazione urbanistica e catastali e relativi costi di ripristino con opere murarie.

Tali pratiche e costi di ripristino vengono stimati dal sottoscritto in complessivi € 3500,00 i quali costituiscono deprezzamento del bene e dei quali si è già tenuto conto in sede di valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Maria Coghinas (SS) - Via Traversa San Nicola 5	57,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 57.000,00	100,00%	€ 57.000,00
Valore di stima:					€ 57.000,00

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Traversa San Nicola 5
Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano terra con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Santa Maria Coghinas, in



posizione semicentrale, più precisamente in Via Traversa San Nicola n°5. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano uni e plurifamiliari adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile da ultimo progetto autorizzato risulta composto da: -Piano Terra: ingresso, sala, soggiorno, cucina, 2 camere, disimpegno, bagno, rispostiglio. Il cespite ha accesso dall'area cortilizia censita al sub.5 che risulta essere bene comune non censibile ai sub. 2 e 4, posta in affaccio sulla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna dà e per la città di Santa Maria Coghinas, quali la SP 33 e SP 92.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 39, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 151.800,00

La stima dell'immobile è stata calcolata utilizzando il metodo MCA, effettuando un indagine di mercato su immobili adibiti ad uso abitazione aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima località.

Da tale ricerca si è evinto un valore di vendita compreso tra gli 1.000,00 e i 1.250,00 €/mq. Considerando che tali importi saranno poi oggetto di trattativa in sede di compravendita, il sottoscritto ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto, un parametro Euro/mq pari a 1.150,00.

Il valore di stima è da considerarsi al netto dei costi delle pratiche di regolarizzazione urbanistica e catastali e relativi costi di ripristino con opere murarie.

Tali pratiche e costi di ripristino vengono stimati dal sottoscritto in complessivi € 4500,00 i quali costituiscono deprezzamento del bene e dei quali si è già tenuto conto in sede di valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Santa Maria Coghinas (SS) - Via Traversa San Nicola 5	132,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 151.800,00	100,00%	€ 151.800,00
Valore di stima:					€ 151.800,00

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 30/05/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - Allegato 1 - Planimetria catastale CT Foglio 27 mapp 39
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 2 - Visura catastale storica CF Foglio 27 mapp 39 sub 2
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 3 - Visura catastale storica CF Foglio 27 mapp 39 sub 4
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 4 - Planimetria catastale CF Foglio 27 mapp 39 sub 2
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 5 - Planimetria catastale CF Foglio 27 mapp 39 sub 4
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 6 - Elaborato planimetrico 1988
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 7 - Elaborato planimetrico 2013
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 8 - Elenco dei Subalterni CF
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 - TAV_00-PERIMETRAZIONE-COMPARTI-CENTRO-MATRICE_signed
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - TAV_08.2-analisi-comparti-ISOLATO-2_3_signed
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - TAV_b-NTA_signed
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - TAV_d-SCHEDA-DEGLI-EDIFICI_signed
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 - Scheda fabbricato 3 Comparto 3
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 14 - Licenza Edilizia 64-71 del 12.05.1971
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 15 - Concessione Edilizia 30-84 del 29.10.1984
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 16 - Concessione Edilizia 34-92 del 16.05.1992
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 17 - Concessione Edilizia 47-06 del 10.11.2006
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 18 - PROGETTO STATO ATTUALE C.E. 47-2006
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 19 - PROGETTO STATO MODIFICATO C.E. 47-2006
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 20 - RELAZIONE TECNICA C.E. 47-2006
- ✓ Altri allegati - Allegato 21 - Verbale inizio operazioni peritali del 22.04.2025
- ✓ Altri allegati - Allegato 22 - Elenco formalità Sub 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 23 - Iscrizione del 06.03.2008
- ✓ Altri allegati - Allegato 24 - Trascrizione del 03.07.2023
- ✓ Altri allegati - Allegato 25 - Elenco formalità Sub 4
- ✓ Altri allegati - Allegato 26 - Elenco formalità Sub 1 (soppresso)
- ✓ Altri allegati - Allegato 27 - Elenco formalità Sub 3 (soppresso)



- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 28 - Visura catastale storica CF Foglio 27 mapp 39 sub 1 (soppresso)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 29 - Visura catastale storica CF Foglio 27 mapp 39 sub 3 (soppresso)
- ✓ Foto - Allegato 30 - Documentazione fotografica Sassari - EI 86-2023 BENE 1
- ✓ Foto - Allegato 31 - Documentazione fotografica Sassari - EI 86-2023 BENE 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 32 - APE Bene 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 33 - APE Bene 2



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Traversa San Nicola 5
Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Santa Maria Coghinas, in posizione semicentrale, più precisamente in Via Traversa San Nicola n°5. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano uni e pluri-familiari adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile da ultimo progetto autorizzato risulta composto da: -Piano Primo: 3 camere, disimpegno, bagno, vano scala esterno. Il cespite ha accesso dal vano scala esterno ubicato nell'area cortilizia censita al sub.5 che risulta essere bene comune non censibile ai sub. 2 e 4, posta in affaccio sulla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna dà e per la città di Santa Maria Coghinas, quali la SP 33 e SP 92.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 39, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione del Comune di Santa Maria Coghinas, individuato come Edificio 3 del Comparto n° 3 del Piano Particolareggiato del Centro Storico. Le norme specifiche sono contenute negli allegati 9-10-11-12-13

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Traversa San Nicola 5
Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano terra con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Santa Maria Coghinas, in posizione semicentrale, più precisamente in Via Traversa San Nicola n°5. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano uni e pluri-familiari adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile da ultimo progetto autorizzato risulta composto da: -Piano Terra: ingresso, sala, soggiorno, cucina, 2 camere, disimpegno, bagno, rispostiglio. Il cespite ha accesso dall'area cortilizia censita al sub.5 che risulta essere bene comune non censibile ai sub. 2 e 4, posta in affaccio sulla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna dà e per la città di Santa Maria Coghinas, quali la SP 33 e SP 92.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 39, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione del Comune di Santa Maria Coghinas, individuato come Edificio 3 del Comparto n° 3 del Piano Particolareggiato del Centro Storico. Le norme specifiche sono contenute negli allegati 9-10-11-12-13



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Maria Coghinas (SS) - Via Traversa San Nicola 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 39, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	57,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato manutenzione e conservazione complessivo.		
Descrizione:	Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Santa Maria Coghinas, in posizione semicentrale, più precisamente in Via Traversa San Nicola n°5. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano uni e pluri-familiari adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile da ultimo progetto autorizzato risulta composto da: -Piano Primo: 3 camere, disimpegno, bagno, vano scala esterno. Il cespite ha accesso dal vano scala esterno ubicato nell'area cortilizia censita al sub.5 che risulta essere bene comune non censibile ai sub. 2 e 4, posta in affaccio sulla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna dà e per la città di Santa Maria Coghinas, quali la SP 33 e SP 92.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Maria Coghinas (SS) - Via Traversa San Nicola 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 39, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	132,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in discreto stato manutenzione e conservazione complessivo.		
Descrizione:	Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano terra con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Santa Maria Coghinas, in posizione semicentrale, più precisamente in Via Traversa San Nicola n°5. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano uni e pluri-familiari adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le		

	urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile da ultimo progetto autorizzato risulta composto da: -Piano Terra: ingresso, sala, soggiorno, cucina, 2 camere, disimpegno, bagno, ripostiglio. Il cespite ha accesso dall'area cortilizia censita al sub.5 che risulta essere bene comune non censibile ai sub. 2 e 4, posta in affaccio sulla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna dà e per la città di Santa Maria Coghinas, quali la SP 33 e SP 92.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig. MANUNTA Marco nato a VALLEDORIA (SS) il 25/04/1971 MNNMRC71D25L604S.

