

# TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mulas Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Precisazioni .....	4
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta .....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2024 del R.G.E.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	11



In data 31/07/2024, il sottoscritto Geom. Mulas Mario, con studio in Via Giacomo Chessa, 10 - 07100 - Sassari (SS), email mulasmario@virgilio.it, PEC g.mulas.mario@pec.it, Tel. 339 5927961, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sennori (SS) - Via Fratelli Cervi

## DESCRIZIONE

Unità immobiliare composta da cucina, soggiorno, letto, bagno, corridoio e disimpegno al piano terra, soffitte e terrazzo al piano primo.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sennori (SS) - Via Fratelli Cervi

## 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



- Confine Nord mapp.2023;
- confine sud mapp.1908;
- confine est mapp.1918;
- confine ovest Via F. Cervi.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,00 mq	112,00 mq	1	112,00 mq	3,00 m	T
Soffitta	41,00 mq	46,00 mq	0,33	15,18 mq	1,80 m	1
Terrazza	15,00 mq	15,00 mq	0,45	6,75 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>133,93 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>133,93 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/2007 al 03/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1916, Sub. 11 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 112 mq Rendita € 218,46 Piano 1-2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1916	11		A3	1	4,5	107 mq	218,46 €	T-1	

## PRECISAZIONI

Si precisa che allo stato attuale manca la conformità urbanistica-catastale in quanto, catastalmente, risulta in essere la costituzione di un bagno al piano primo non presente negli elaborati grafici estratti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sennori oltre che l'asseverazione delle soffitte.

## PATTI

Non sussistono patti

## STATO CONSERVATIVO

Allo stato attuale l'immobile si trova in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano l'ingresso che serve altre due unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'immobile non risultano servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni di tipo continuo in travi rovesce in cls armato;
- orientamento sud-est;
- altezza interna utile 2,80m.;
- Strutture verticali in muratura portante in blocchi cls precompresso;
- solai in laterocemento;
- copertura a falde inclinate in latero-cemento;
- manto di copertura in tegole;
- pareti interne ed esterne rivestite con intonaco di tipo civile;
- pavimentazione in mattoni di tipo monocotto;
- infissi interni il legno tamburato;
- infissi esterni in legno massello ivi incluso il portone d'ingresso;
- scala interna in legno, scala esterna in muratura da rivestire;
- presente impianto idrico, elettrico sottotraccia a 220V;
- presente soffitta al piano primo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore, coniuge e figlio.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/10/2007 al 03/09/2024	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Porqueddu Andrea	18/10/2007	6038	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 31/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria**  
Trascritto a Sassari il 16/12/2010  
Reg. gen. 21694 - Reg. part. 6053  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Annotazioni a trascrizioni

- **Verb. pignoramento immobili**  
Trascritto a Sassari il 24/06/2024

Reg. gen. 10758 - Reg. part. 8657

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è situato all'interno della Zona Omogenea B4 (edilizia residenziale consolidata) del Piano Urbanistico del Comune di Sennori.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

Si precisa che allo stato attuale manca la conformità urbanistica-catastale in quanto, catastalmente, risulta in essere la costituzione di un bagno al piano primo non presente negli elaborati grafici estratti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sennori oltre che l'asseverazione delle soffitte.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sennori (SS) - Via Fratelli Cervi  
 Unità immobiliare composta da cucina, soggiorno, letto, bagno, corridoio e disimpegno al piano terra, soffitte e terrazzo al piano primo.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1916, Sub. 11, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 93.751,00  
 Per la stima dell'immobile è stato utilizzato il metodo comparativo con immobili dalle stesse caratteristiche intrinseche che estrinseche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Sennori (SS) - Via Fratelli Cervi	133,93 mq	700,00 €/mq	€ 93.751,00	100,00%	€ 93.751,00
Valore di stima:					€ 93.751,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, li 08/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mulas Mario



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sennori (SS) - Via Fratelli Cervi  
Unità immobiliare composta da cucina, soggiorno, letto, bagno, corridoio e disimpegno al piano terra, soffitte e terrazzo al piano primo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1916, Sub. 11, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è situato all'interno della Zona Omogenea B4 (edilizia residenziale consolidata) del Piano Urbanistico del Comune di Sennori.



**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Sennori (SS) - Via Fratelli Cervi		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1916, Sub. 11, Categoria A3	<b>Superficie</b>	133,93 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Allo stato attuale l'immobile si trova in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare composta da cucina, soggiorno, letto, bagno, corridoio e disimpegno al piano terra, soffitte e terrazzo al piano primo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore, coniuge e figlio.		



## Trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria**

Trascritto a Sassari il 16/12/2010

Reg. gen. 21694 - Reg. part. 6053

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

