

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Palmas Mirko Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2025 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 29/12/2025, il sottoscritto Geom. De Palmas Mirko Antonio, con studio in Via Ugo La Malfa, 5 - 07100 - Sassari (SS), email studiotecnicodepalmas@gmail.com, PEC mirkoantonio.depalmas@geopec.it, Tel. 393 9824482, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - VIA CARLO FELICE,240, piano T

L'immobile è situato in via Carlo Felice, 240 (ex S.S. 131), in una posizione strategica subito dopo l'abitato di Ottava. La proprietà gode di un'ottima accessibilità grazie ai mezzi pubblici che collegano regolarmente il centro città alla borgata di Ottava. La fermata si trova a circa 100 mt dell'imbocco della strada privata che conduce direttamente all'abitazione, garantendo così riservatezza senza rinunciare alla comodità dei collegamenti urbani.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - VIA CARLO FELICE,240, piano T

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 1/2)
- **** 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.

Si precisa che la signora **** Omissis **** è deceduta il 6 luglio 2025.

Immobile raggiungibile attraverso una strada di proprietà privata che con accesso sulla Carlo Felice (ex131) conduce oltre che all'immobile oggetto di Esecuzione, anche ad altre proprietà. L'immobile confina con fg.10 mappale 1755, fg 10 mappale 1756, fg 10 mappale 275e fg 10 mappale 2182

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	86,25 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	2,70 m	terra
Cortile	185,00 mq	185,00 mq	0,18	33,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				146,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione si apre su un'ampia zona living, composta da un soggiorno con area pranzo che si estende per circa 38,40 mq. Questo ambiente principale è servito da un pratico ripostiglio di 4,15 mq, ideale per l'organizzazione domestica.

La zona notte è distribuita in modo funzionale: una prima camera da letto di 12,90 mq è accessibile direttamente dal soggiorno, mentre un piccolo disimpegno di 1,60 mq regola il passaggio verso il resto della casa. Su questo spazio si affacciano le porte delle altre due camere da letto, entrambe di 12,70 mq, e il bagno della superficie di 4,50 mq, che completa con armonia la disposizione dell'intero immobile. L'accesso all'immobile è preceduto da una veranda in legno di circa 28,00 mq.e da un cortile di circa 185,00 mq.

L'accesso al cortile è garantito da un cancello elettrico acon ante a battente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1986 al 23/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 41 Categoria A4
Dal 13/06/1995 al 19/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 41, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 340,86 Piano T
Dal 14/10/2004 al 08/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 41, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 387,34 Piano T
Dal 08/07/2011 al 23/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 41, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 135 mq Rendita € 464,81 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	10	41	3	2	A3	2	6 vani	135 mq	464,81 €	terra	CORTILE PRIVATO

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si è riscontrata la corrispondenza catastale dell'immobile allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

In merito alla regolarità urbanistica, si precisa che è stata riscontrata una lieve difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quanto autorizzato dalla Concessione Edilizia originaria. Nello specifico, la differenza consiste nell'abbattimento del muro che separava il soggiorno dalla cucina, creando così l'attuale ambiente unico. Tale situazione risulta comunque regolarizzabile attraverso la presentazione di una pratica edilizia per opere interne.

PATTI

NIENTE

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in un buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile è autonomo. Ha in comune ad altre proprietà la strada di accesso dalla Strada Carlo Felice fino al cancello privato. Si affacciano sulla proprietà dei signori **** Omissis **** due finestre della proprietà adiacente, le quali sono però state schermate in modo da non avere un affaccio diretto sul cortile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

niente

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3535 del 7 agosto 1998 e presenta una struttura portante in blocchi di tufo con una copertura in latero-cementizio, rifinita esternamente da un manto di tegole e pareti con intonaco "a civile". Lo spazio esterno di proprietà esclusiva è pavimentato in battuto di cemento e offre un'ampia area destinata al parcheggio di diversi autoveicoli. Completa l'esterno una veranda in legno di circa 28 mq, con copertura in tegole e pavimentazione in gres per esterni, che funge da accogliente zona filtro verso l'abitazione.

Internamente l'immobile si presenta in buono stato conservativo, con murature rifinite in intonaco liscio e pittura, impreziosite da inserti decorativi effetto pietra. Una nota di carattere è data da alcune pareti lasciate volutamente con il blocco di tufo a vista, trattato con specifici prodotti antisfarinamento per un suggestivo impatto estetico. La pavimentazione è uniforme in tutto l'appartamento, realizzata con piastrelle in gres chiaro 30x30, a eccezione del bagno dove è stato posato un gres beige effetto pietra naturale sia a pavimento che come rivestimento. L'abitazione è dotata di un impianto elettrico funzionante e di un sistema di riscaldamento alimentato da una stufa a pellet idro collegata ai radiatori presenti in ogni vano, oltre a un caminetto a legna situato nella zona giorno. Gli infissi sono realizzati in alluminio con vetro singolo e sono protetti esternamente da scuri in legno. Si segnala che lo stato attuale dei luoghi differisce dal progetto autorizzato per l'abbattimento del muro divisorio tra soggiorno e cucina, che ha creato un ambiente unico; tale difformità è regolarizzabile

attraverso la presentazione di una pratica edilizia per opere interne.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dal sig. **** Omissis **** il quale afferma di abitare l'immobile stabilmente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/2010	**** Omissis ****	Ipoteca Volontaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Maniga Notaio	02/02/2010	229651	324
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/2055	**** Omissis ****	Pignoramento Immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/05/2025	1368	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	16/04/2025	1368	
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 24/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 02/02/2010
Reg. gen. 1918 - Reg. part. 324
Quota: 1/1
Importo: € 248.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 124.000,00
Spese: € 1.801,20
Rogante: Luigi Maniga Notaio
Data: 27/01/2010
N° repertorio: 2229651

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Sassari il 14/05/2025
Reg. gen. 8204 - Reg. part. 6403
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'Atto Esecutivo Cautelare e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, secondo quanto stabilito dall'art.44 del DPR 26 aprile 1986 n°131 e Testo Unico delle 8 di 13 Imposte Ipotecarie e Catastali, art.13.

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile censito all'interno della Zona E del Puc del Comune di Sassari. Ricade nella sottozona E3.a "E3a Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica" per le quali valgono le categorie di interventopreviste per le zone E art. 43 e parametri urbanistici ed edilizia previsti per le zone E aet.43.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Immobile realizzato antecedentemente il 1° settembre 1967 e sanato con Concessione Edilizia in Sanatoria n°3335 del 7 agosto 1998.

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.

Sotto il profilo documentale, l'immobile presenta una piena conformità catastale, con una planimetria depositata agli atti che rispecchia fedelmente lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo. Tuttavia, si segnalano alcune lievi difformità interne rispetto a quanto autorizzato con la Concessione Edilizia in sanatoria.

Nello specifico, le variazioni consistono nell'abbattimento del muro divisorio tra la zona giorno e la cucina, intervento che ha permesso la creazione di un unico e ampio ambiente, e nell'erezione di un tramezzo all'interno della zona giorno per ricavare un piccolo locale sgombero. Tali opere risultano facilmente sanabili mediante la presentazione di una pratica edilizia per opere interne presso il Comune di competenza. Si precisa, inoltre, che l'intervento non necessita di alcuna variazione catastale poiché, come sopra indicato, la planimetria attuale risulta già conforme alla disposizione reale degli ambienti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Immobile autonomo senza vincoli condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - VIA CARLO FELICE,240, piano T
L'immobile è situato in via Carlo Felice, 240 (ex S.S. 131), in una posizione strategica subito dopo l'abitato di Ottava. La proprietà gode di un'ottima accessibilità grazie ai mezzi pubblici che collegano regolarmente il centro città alla borgata di Ottava. La fermata si trova a circa 100 mt dell'imbocco della strada privata che conduce direttamente all'abitazione, garantendo così riservatezza senza rinunciare alla comodità dei collegamenti urbani.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 41, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3, Graffato CORTILE PRIVATO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 146.300,00
La presente valutazione è stata redatta applicando il metodo comparativo, basato sull'analisi diretta del mercato immobiliare locale. Attraverso una ricerca mirata nel circondario, sono stati individuati e verificati diversi immobili in vendita con caratteristiche tipologiche, dimensionali e funzionali analoghe all'oggetto di stima.
I prezzi di richiesta rilevati per questi immobili comparabili hanno mostrato una piena coerenza con le quotazioni riportate nelle banche dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento. Tale allineamento tra il mercato attivo e i dati statistici ufficiali conferma la validità dei parametri adottati e permette di definire un valore di mercato congruo, solido e rappresentativo della realtà economica attuale della zona.
Come già precedentemente detto, si sono riscontrate lievi difformità urbanistiche interne sanabili con una pratica edilizia per opere interne e successiva variazione catastale. Il costo orientativo è di € 2.500,00 compresa la sanzione pecuniaria di € 500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	146,30 mq	1.000,00 €/mq	€ 146.300,00	100,00%	€ 146.300,00

Sassari (SS) - VIA CARLO FELICE,240, piano T				
Valore di stima:				€ 146.300,00

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 01/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. De Palmas Mirko Antonio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - VIA CARLO FELICE,240, piano T
L'immobile è situato in via Carlo Felice, 240 (ex S.S. 131), in una posizione strategica subito dopo l'abitato di Ottava. La proprietà gode di un'ottima accessibilità grazie ai mezzi pubblici che collegano regolarmente il centro città alla borgata di Ottava. La fermata si trova a circa 100 mt dell'imbocco della strada privata che conduce direttamente all'abitazione, garantendo così riservatezza senza rinunciare alla comodità dei collegamenti urbani.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 41, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3, Graffato CORTILE PRIVATO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Immobile censito all'interno della Zona E del Puc del Comune di Sassari. Ricade nella sottozona E3.a "E3a Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica" per le quali valgono le categorie di intervento previste per le zone E art. 43 e parametri urbanistici ed edilizia previsti per le zone E art.43.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - VIA CARLO FELICE, 240, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 41, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3, Graffato CORTILE PRIVATO	Superficie	146,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in un buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile è situato in via Carlo Felice, 240 (ex S.S. 131), in una posizione strategica subito dopo l'abitato di Ottava. La proprietà gode di un'ottima accessibilità grazie ai mezzi pubblici che collegano regolarmente il centro città alla borgata di Ottava. La fermata si trova a circa 100 mt dell'imbocco della strada privata che conduce direttamente all'abitazione, garantendo così riservatezza senza rinunciare alla comodità dei collegamenti urbani.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dal sig. **** Omissis **** il quale afferma di abitare l'immobile stabilmente.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Sassari il 02/02/2010

Reg. gen. 1918 - Reg. part. 324

Quota: 1/1

Importo: € 248.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 124.000,00

Spese: € 1.801,20

Rogante: Luigi Maniga Notaio

Data: 27/01/2010

N° repertorio: 2229651

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Sassari il 14/05/2025

Reg. gen. 8204 - Reg. part. 6403

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****