

---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Conchedda Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 165/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

\*\*\*\* *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 .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 165/2019 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 07/04/2021, 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 16/04/2021 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 Sassari (SS) - Via Corte Larga 11

## DESCRIZIONE

---

Oggetto della presente perizia è un fabbricato adibito ad uso residenziale con sviluppo su 2 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Sassari, in posizione centrale, più precisamente in via Corte Larga, civico n° 11. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario.

L'immobile internamente risulta composto da:

- Piano terra: vano adibito a magazzino/deposito, vano scala;
- Piano primo: camera, terrazzo;

Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con appena sufficiente possibilità di parcheggio e discreti collegamenti con i principali assi viari della regione Sardegna da e per la città di Sassari.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Corte Larga 11

## 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: Via Corte Larga, Vicolo Frumentaria  
Est: Foglio 109 allegato B Particella 1305  
Sud: Foglio 109 allegato B Particella 1305  
Ovest: Via Corte Larga

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	22,00 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	3,23 m	T
Residenziale	18,00 mq	29,00 mq	1,00	29,00 mq	3,00 m	1
Terrazzo	4,00 mq	8,00 mq	0,30	2,40 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>65,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1977 al 31/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 1304, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 57,84 Piano T-1
Dal 31/07/2004 al 20/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 1304, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 57,84 Piano T-1
Dal 20/04/2005 al 26/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 1304, Zc. 1 Categoria A5



		Cl.3, Cons. 2 Rendita € 57,84 Piano T-1
Dal 26/02/2008 al 21/07/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 1304, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 Superficie catastale 37 mq Rendita € 57,84 Piano T-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
	109	1304		1	A5	3	2	37 mq	57,84 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

### DIFFORMITA CATASTALI:

Rispetto alla planimetria catastale si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

Piano terra:

- modifica prospettica consistente nell'apertura di una superficie finestrata posta sul prospetto laterale del fabbricato;
- realizzazione di una scala interna di collegamento con il piano primo;
- l'immobile al piano terra presenta altezze interne differenti rispetto a quanto riportato in pln catastale (Hint.=3.23m a differenza dei 3.00m da pln).

Piano primo:

- modifica prospettica consistente nell'apertura di 3 superfici finestrate poste sul prospetto principale e laterale del fabbricato;
- ridistribuzione interna degli ambienti consistente nella realizzazione di una camera da letto, di un servizio igienico ed un vano disimpegno;
- ampliamento volumetrico della camera da letto che è andata ad occupare l'intero vano adibito a terrazzo.

L'immobile da visura catastale riporta una categoria A5 (abitazioni civili di tipo ultrapopolare), mentre in planimetria catastale l'intero piano terra risulta destinato a locale commerciale (magazzino), ed il piano primo è destinato interamente a "camera" sprovvista di servizio igienico e cucina e pertanto non rispondente alla normativa igienico sanitaria prevista per la categoria.

Il cespite risulta essere stato oggetto nel corso degli anni di opere di ristrutturazione e manutenzione



straordinaria interna, eseguite in assenza di titolo autorizzativo e relativo aggiornamento catastale. Di fatto l'intero piano terra risulta utilizzato allo stato reale dei luoghi, come soggiorno-cucina.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica catastale DOCFA a seguito di presentazione di pratica autorizzativa comunale, al fine di riallineare lo stato reale dei luoghi con quanto depositato in catasto.

## 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 Sassari 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 disuso ed in mediocre stato di manutenzione e conservazione complessivo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- Struttura in elevazione realizzata con muratura portante in blocchi di tufo;
- Copertura realizzata a tetto 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 ceramica;
- Infissi esterni realizzati parzialmente in legno e parzialmente in alluminio a vetro singolo, completi di persiane in alluminio;
- Infissi interni realizzati in legno tamburato;
- Porta d'ingresso di tipo blindato completa di serratura di sicurezza;
- Impianto idrico ed elettrico realizzati parzialmente entro traccia e parzialmente fuori traccia;
- ACS da scaldabagno elettrico;
- Impianto di riscaldamento/condizionamento non presente;
- Impianto ascensore non presente;

L'immobile presenta finiture di tipo economico.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/2004 al 20/04/2005	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione di Scarano Vincenzo nato a Trivento il 19.09.1930, deceduto il 31.07.2004</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/10/2004		
		<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>
		Sassari	11/10/2004	23	1322
Dal 20/04/2005 al 26/02/2008	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cosimo Carrieri	20/04/2005	39856	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sassari	17/05/2005	11500	8417
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/02/2008 al 21/07/2021	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Alberto Pisano	26/02/2008	7869	4154
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	03/03/2008	3063	1989
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 04/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Sassari il 03/03/2008  
Reg. gen. 3064 - Reg. part. 564  
Importo: € 120.000,00  
Capitale: € 80.000,00  
Percentuale interessi: 6,30 %  
Rogante: Pisano Alberto  
Data: 26/02/2008  
N° repertorio: 7870  
N° raccolta: 4155

### *Trascrizioni*

- **Atto tra vivi - Divisione**  
Trascritto a Sassari il 17/05/2005  
Reg. gen. 11500 - Reg. part. 8417
- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**  
Trascritto a Sassari il 27/05/2005  
Reg. gen. 12802 - Reg. part. 9420
- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**  
Trascritto a Sassari il 11/12/2007  
Reg. gen. 21626 - Reg. part. 14007
- **Atto tra vivi - Compravendita**  
Trascritto a Sassari il 03/03/2008  
Reg. gen. 3063 - Reg. part. 1989
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento di immobili**  
Trascritto a Sassari il 02/01/2020  
Reg. gen. 1 - Reg. part. 1

## NORMATIVA URBANISTICA

---





Il bene oggetto di E.I. ricade in zona urbanistica A1 del P.U.C. del Comune di Sassari con le seguenti norme:

Art. 16 AMBITI DI CONSERVAZIONE – ZONA “A” (V004) vedi note di chiusura documento

Definizione e rapporti con il PPR

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le zone circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche degli agglomerati stessi.

Centro Matrice

Nella cartografia del PUC sono riportati i Centri Matrice di cui alla determinazione RAS n. 1001/DG del 25.09.2007 per area urbana e Centro Matrice di cui alla cartografia del PPR per Tottubella ed Argentiera.

Si tratta dei tessuti urbani di antica e prima formazione definiti in funzione dei ruoli delle reti insediative

territoriali, riconoscendo:

- .assi, poli urbani e margini eventualmente fortificati;
- .caratteri dell’edificato, tessuti e tipologie edilizie;
- .presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;
- .presenza di verde storico, parchi giardini e ville;
- .slarghi e piazze.

Definizione delle sottozone

La pianificazione comunale sulle zone A individua le seguenti sottozone:

.sottozone A1: tessuti urbani con rilevanti tracce dell’originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico;

? sottozone A 2: tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Art. 17 SOTTOZONA A1 (V004) vedi note di chiusura documento

Descrizione

Tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell’originario impianto storico urbanistico e architettonico

– edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico.

Sono presenti quattro tessuti di matrice storica relativi a insediamenti industriali per i quali sono stati definiti dei Progetti Norma raccolti nel fascicolo 5.8.1.

Indirizzi normativi

Gli interventi sono orientati alla conservazione. Gli edifici in contrasto con il contesto sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione contenute nei Piani Particolareggiati. Gli interventi di riqualificazione e recupero devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico tradizionali ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

Modalità di attuazione in tutte le zone A1: Piani Particolareggiati

Per la redazione dei Piani Particolareggiati l’indice fondiario non può superare quello medio della zona ai sensi dell’art. 4 del D.A. 2266/U/83. In tutte le zone A1, fatta eccezione per i progetti norma di cui al Fascicolo 5.8.1 per cui valgono le indicazioni riportate nel fascicolo, nella redazione dei piani particolareggiati sono ammesse tutte le categorie di intervento.

Per le zone A1 interne al Centro Matrice di cui alla determinazione RAS n. 1001/DG del 25.09.2007 per area urbana e Centro Matrice di cui alla cartografia del PPR per Tottubella ed Argentiera la pianificazione attuativa deve altresì essere conforme alle prescrizioni e indirizzi di cui all’art. 52 e 53 delle NTA del PPR

Destinazioni d’uso in tutte le zone A1:



d0, d1.1, d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio, d2.2, d3.1, d3.2, d3.3, d3.4, d3.5 (con esclusione di d3.5.12), d4.1, d9.1, d9.2, d9.3, d10, d13, d14.

Categorie d'intervento in tutte le zone A1 in assenza di Piani Particolareggiati  
I1- I2 - I3 - I4.bis

Nelle more di predisposizione dei P.P. nel caso di interventi di tipo I4.bis può essere consentito il cambiamento di destinazione d'uso e purché la nuova destinazione non comporti interventi di modifica sostanziale alla tipologia edilizia dell'edificio oggetto di intervento.

In ogni caso trova applicazione il dettato dell'art. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83

Art. 18 SOTTOZONA A2 (V004) vedi note di chiusura documento

Descrizione

La sottozona A2 riguarda le aree caratterizzate da contesti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale.

Indirizzi normativi

Gli interventi sono orientati al recupero dei caratteri tipici del centro storico attraverso una serie di regole insediative, tipologiche e costruttive, espresse attraverso abachi, che limitino fortemente la discrezionalità dei singoli interventi.

Modalità di attuazione

Piani Particolareggiati.

Destinazioni d'uso caratterizzanti e compatibili

Destinazioni ammesse: d0, d1.1, d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2, d3.1, d3.2, d3.3, d3.4, d3.5 (con esclusione di d3.5.12), d4.1, d9.1, d9.2, d9.3, d10, d13.

Categorie d'intervento

I1 - I2 - I3 in assenza di Piano Particolareggiato

Per le zone A2 interne al Centro Matrice di cui alla determinazione RAS n. 1001/DG del 25.09.2007 per area urbana e Centro Matrice di cui alla cartografia del PPR per Tottubella ed Argentiera la pianificazione attuativa deve essere conforme alle prescrizioni e indirizzi di cui all'art. 52 e 53 delle NTA del PPR.

In ogni caso trova applicazione il dettato dell'art. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83

Per le zone A2 dell'Argentiera la pianificazione attuativa deve essere conforme alle prescrizioni di cui all'art. 58

delle NTA del PPR

Art. 19 ASSETTO STORICO CULTURALE - CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI E BENI IDENTITARI

Definizione e rapporti con il PPR

Costituiscono parte integrante delle presenti NTA, le tavole della serie 6.2, ed i relativi allegati "Catalogo dei Beni architettonici e dei Beni Identitari" (elaborati 6.2.3a - 6.2.3b - 6.2.3c) e "Catalogo dei Beni Archeologici" (elaborati 6.2.4a - 6.2.4b - 6.2.4c) e gli allegati E2 - Beni paesaggistici architettonici e beni identitari Normativa ed E3

- Beni paesaggistici archeologici Normativa.

Tali strumenti, redatti in rapporto di copianificazione con il MIBAC, la RAS, ed il Comune di Sassari, contengono l'individuazione dei beni archeologici ed architettonici e, per ciascuno di essi, la definizione delle aree di primo perimetro di tutela integrale, le aree di secondo perimetro a tutela condizionata, accompagnate dalle relative discipline normative che costituiscono prescrizione vincolante e sono parte integrante delle presenti NTA.

Art. 19bis AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

Nelle aree a rischio archeologico qualunque modifica dello stato dei luoghi comportante nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti o dalle attività agricole in essere dovrà svolgersi sotto la sorveglianza della Soprintendenza per i Beni Archeologici.

A tal fine il proprietario dell'area dovrà notificare, con un preavviso di almeno 15 giorni, la data di inizio delle operazioni di modifica anzidette alla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Nell'ipotesi in cui nelle area a rischio archeologico lo strumento urbanistico consenta la nuova



edificazione, sarà cura dell'Amministrazione Comunale informare la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'avvenuto rilascio del relativo titolo abilitativo, fermo restando l'obbligo sopra indicato a carico del privato.

#### Art. 19ter BENI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI

Nelle aree individuate con A1, I1, I2, M1, nelle carte della serie 2.6 non sono consentiti interventi di nuova edificazione né di modifica dei luoghi (movimenti di terra, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti, ecc.).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di accesso agli atti effettuato presso il Comune di Sassari non risulta presente documentazione edilizio-urbanistica per l'immobile in oggetto, come da comunicazione comunale inviata a mezzo Pec in allegato.

Si ritiene che il fabbricato sia stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 visto e considerato che anche la planimetria catastale riporta come data di prima presentazione il 12/12/1939 e successivamente non oggetto di variazioni. L'immobile risulta essere stato oggetto nel corso degli anni di opere di ristrutturazione e manutenzione straordinaria interna eseguite in assenza di titolo autorizzativo comunale.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica autorizzativa comunale in accertamento di conformità

al fine di riallineare lo stato autorizzato con lo stato reale dei luoghi.

### ***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 Sassari (SS) - Via Corte Larga 11

Oggetto della presente perizia è un fabbricato adibito ad uso residenziale con sviluppo su 2 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Sassari, in posizione centrale, più precisamente in via Corte Larga, civico n° 11. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile internamente risulta composto da: -Piano terra: vano adibito a magazzino/deposito, vano scala; -Piano primo: camera, terrazzo; Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con appena sufficiente possibilità di parcheggio e discreti collegamenti con i principali assi viari della regione Sardegna da e per la città di Sassari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1304, Zc. 1, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 58.860,00

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 800,00 e i 1.000,00 €/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 900,00. Il valore di stima è da considerarsi al netto dei costi della pratica urbanistica e catastale per la regolarizzazione delle sopraccitate difformità. Tali costi vengono stimati dal sottoscritto in € 4.000,00 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 Sassari (SS) - Via Corte Larga 11	65,40 mq	900,00 €/mq	€ 58.860,00	100,00%	€ 58.860,00
				Valore di stima:	€ 58.860,00

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 10/09/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Conchedda Antonio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Estratti di mappa - Allegato 1 - Planimetria catastale CT Foglio 109 mappale 1304
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 2 - Planimetria catastale CF Foglio 109 mappale 1304
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 3 - Visura catastale storica CF Foglio 109 mappale 1304
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - Verbale inizio operazioni peritali in data 28.05.2021
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - Atto di provenienza Notaio Alberto Pisano Vendita in data 26.02.2008 Rep. 7869
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Elenco delle formalità
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 - Trascrizione del 17.05.2005 RP 8417 RG 11500 Atto tra vivi - Divisione Notaio Carrieri
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - Trascrizione del 27.05.2005 RP 9420 RG 21626 Atto per causa di morte - Successione di Scarano Vincenzo
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 - Trascrizione del 11.12.2007 RP 14007 RG 21626 Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Trascrizione del 03.03.2008 RP 1989 RG 3063 Atto tra vivi - Compravendita Notaio Pisano
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Iscrizione del 03.03.2008 RP 564 RG 3064 Ipoteca volontaria su mutuo Notaio Pisano
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - Trascrizione del 02.01.2020 RP 1 RG 1 Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 - Stralcio PUC Comune di Sassari Sottozona A1
- ✓ Altri allegati - Allegato 14 - Stralcio P.P. Zona a Comparto 7(Frumentaria) Isolato 144
- ✓ Altri allegati - Allegato 15 - Norme PUC ZONE A Comune di Sassari
- ✓ Altri allegati - Allegato 16 - Norme P.P. Zona A Comparto 7(Frumentaria) Isolato 144 Edificio 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 17 - PEC Richiesta accesso atti al Comune di Sassari
- ✓ Altri allegati - Allegato 18 - PEC Risposta accesso agli atti - Comune di Sassari
- ✓ Foto - Allegato 19 - Documentazione fotografica EI 165 del 2019
- ✓ Altri allegati - Allegato 20 - APE EI 165 del 2019
- ✓ Altri allegati - Allegato 21 - Inoltro RAS Ape EI 165 del 2019



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Corte Larga 11  
Oggetto della presente perizia è un fabbricato adibito ad uso residenziale con sviluppo su 2 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Sassari, in posizione centrale, più precisamente in via Corte Larga, civico n° 11. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile internamente risulta composto da: -Piano terra: vano adibito a magazzino/deposito, vano scala; -Piano primo: camera, terrazzo; Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con appena sufficiente possibilità di parcheggio e discreti collegamenti con i principali assi viari della regione Sardegna da e per la città di Sassari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1304, Zc. 1, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di E.I. ricade in zona urbanistica A1 del P.U.C. del Comune di Sassari con le seguenti norme: Art. 16 AMBITI DI CONSERVAZIONE – ZONA “A” (V004) vedi note di chiusura documento Definizione e rapporti con il PPR Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le zone circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche degli agglomerati stessi. Centro Matrice Nella cartografia del PUC sono riportati i Centri Matrice di cui alla determinazione RAS n. 1001/DG del 25.09.2007 per area urbana e Centro Matrice di cui alla cartografia del PPR per Tottubella ed Argentiera. Si tratta dei tessuti urbani di antica e prima formazione definiti in funzione dei ruoli delle reti insediative territoriali, riconoscendo: .assi, poli urbani e margini eventualmente fortificati; .caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie; .presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale; .presenza di verde storico, parchi giardini e ville; .slarghi e piazze. Definizione delle sottozone La pianificazione comunale sulle zone A individua le seguenti sottozone: .sottozone A1: tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico; ? sottozone A 2: tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale. Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA. Art. 17 SOTTOZONA A1 (V004) vedi note di chiusura documento Descrizione Tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico. Sono presenti quattro tessuti di matrice storica relativi a insediamenti industriali per i quali sono stati definiti dei Progetti Norma raccolti nel fascicolo 5.8.1. Indirizzi normativi Gli interventi sono orientati alla conservazione. Gli edifici in contrasto con il contesto sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione contenute nei Piani Particolareggiati. Gli interventi di riqualificazione e recupero devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico tradizionali ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze. Modalità di attuazione in tutte le zone A1: Piani Particolareggiati Per la redazione dei Piani Particolareggiati l'indice fondiario non può superare quello medio della zona ai sensi dell'art. 4 del D.A. 2266/U/83. In tutte le zone A1, fatta eccezione per i progetti norma di cui al Fascicolo 5.8.1 per cui valgono le indicazioni



riportate nel fascicolo, nella redazione dei piani particolareggiati sono ammesse tutte le categorie di intervento. Per le zone A1 interne al Centro Matrice di cui alla determinazione RAS n. 1001/DG del 25.09.2007 per area urbana e Centro Matrice di cui alla cartografia del PPR per Tottubella ed Argentiera la pianificazione attuativa deve altresì essere conforme alle prescrizioni e indirizzi di cui all'art. 52 e 53 delle NTA del PPR Destinazioni d'uso in tutte le zone A1: d0, d1.1, d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio, d2.2, d3.1, d3.2, d3.3, d3.4, d3.5 (con esclusione di d3.5.12), d4.1, d9.1, d9.2, d9.3, d10, d13, d14. Categorie d'intervento in tutte le zone A1 in assenza di Piani Particolareggiati I1- I2 - I3 - I4.bis Nelle more di predisposizione dei P.P. nel caso di interventi di tipo I4.bis può essere consentito il cambiamento di destinazione d'uso e purché la nuova destinazione non comporti interventi di modifica sostanziale alla tipologia edilizia dell'edificio oggetto di intervento. In ogni caso trova applicazione il dettato dell'art. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83 Art. 18 SOTTOZONA A2 (V004) vedi note di chiusura documento Descrizione La sottozona A2 riguarda le aree caratterizzate da contesti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale. Indirizzi normativi Gli interventi sono orientati al recupero dei caratteri tipici del centro storico attraverso una serie di regole insediative, tipologiche e costruttive, espresse attraverso abachi, che limitino fortemente la discrezionalità dei singoli interventi. Modalità di attuazione Piani Particolareggiati. Destinazioni d'uso caratterizzanti e compatibili Destinazioni ammesse: d0, d1.1, d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2, d3.1, d3.2, d3.3, d3.4, d3.5 (con esclusione di d3.5.12), d4.1, d9.1, d9.2, d9.3, d10, d13. Categorie d'intervento I1 - I2 - I3 in assenza di Piano Particolareggiato Per le zone A2 interne al Centro Matrice di cui alla determinazione RAS n. 1001/DG del 25.09.2007 per area urbana e Centro Matrice di cui alla cartografia del PPR per Tottubella ed Argentiera la pianificazione attuativa deve essere conforme alle prescrizioni e indirizzi di cui all'art. 52 e 53 delle NTA del PPR. In ogni caso trova applicazione il dettato dell'art. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83 Per le zone A2 dell'Argentiera la pianificazione attuativa deve essere conforme alle prescrizioni di cui all'art. 58 delle NTA del PPR Art. 19 ASSETTO STORICO CULTURALE - CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI E BENI IDENTITARI Definizione e rapporti con il PPR Costituiscono parte integrante delle presenti NTA, le tavole della serie 6.2, ed i relativi allegati "Catalogo dei Beni architettonici e dei Beni Identitari" (elaborati 6.2.3a - 6.2.3b - 6.2.3c) e "Catalogo dei Beni Archeologici" (elaborati 6.2.4a - 6.2.4b - 6.2.4c) e gli allegati E2 - Beni paesaggistici architettonici e beni identitari Normativa ed E3 - Beni paesaggistici archeologici Normativa. Tali strumenti, redatti in rapporto di copianificazione con il MIBAC, la RAS, ed il Comune di Sassari, contengono l'individuazione dei beni archeologici ed architettonici e, per ciascuno di essi, la definizione delle aree di primo perimetro di tutela integrale, le aree di secondo perimetro a tutela condizionata, accompagnate dalle relative discipline normative che costituiscono prescrizione vincolante e sono parte integrante delle presenti NTA. Art. 19bis AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO Nelle aree a rischio archeologico qualunque modifica dello stato dei luoghi comportante nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti o dalle attività agricole in essere dovrà svolgersi sotto la sorveglianza della Soprintendenza per i Beni Archeologici. A tal fine il proprietario dell'area dovrà notificare, con un preavviso di almeno 15 giorni, la data di inizio delle operazioni di modifica anzidette alla Soprintendenza per i Beni Archeologici. Nell'ipotesi in cui nelle area a rischio archeologico lo strumento urbanistico consenta la nuova edificazione, sarà cura dell'Amministrazione Comunale informare la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'avvenuto rilascio del relativo titolo abilitativo, fermo restando l'obbligo sopra indicato a carico del privato. Art. 19ter BENI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI Nelle aree individuate con A1, I1, I2, M1, nelle carte della serie 2.6 non sono consentiti interventi di nuova edificazione né di modifica dei luoghi (movimenti di terra, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti, ecc.).



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 165/2019 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Via Corte Larga 11		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1304, Zc. 1, Categoria A5	<b>Superficie</b>	65,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in disuso ed in mediocre stato di manutenzione e conservazione complessivo.		
<b>Descrizione:</b>	Oggetto della presente perizia è un fabbricato adibito ad uso residenziale con sviluppo su 2 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Sassari, in posizione centrale, più precisamente in via Corte Larga, civico n° 11. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile internamente risulta composto da: -Piano terra: vano adibito a magazzino/deposito, vano scala; -Piano primo: camera, terrazzo; Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con appena sufficiente possibilità di parcheggio e discreti collegamenti con i principali assi viari della regione Sardegna da e per la città di Sassari.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

