
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Conchedda Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 192/2020 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	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	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.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 192/2020 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13



INCARICO

All'udienza del 15/11/2021, 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 16/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sorso (SS) - Via Giuncheddu n° 10 (Coord. Geografiche: 40.800954° N 8.580412° E)

DESCRIZIONE

Oggetto della presente perizia è una porzione di fabbricato adibito ad uso residenziale con sviluppo su 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Sorso in posizione centrale, più precisamente in Via Giuncheddu n°10.

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.

Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità che risulta intensamente 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 da e per la città di Sorso, quali la SS 200 e la SS 131 Carlo Felice.

L'immobile allo stato attuale risulta composto da:

- Piano seminterrato: cantina, vano scala esterno posto sull'area cortilizia di proprietà esclusiva;
- Piano terra: ingresso-disimpegno-vano scala, camera, soggiorno-cucina, bagno, cortile;
- Piano primo: camera, bagno, vano scala, terrazzo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sorso (SS) - Via Giuncheddu n° 10

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.

CONFINI

NORD: Particella 1274;
EST: Via Noli Me Tollere;
SUD: Particella 1601;
OVEST: Via Giuncheddu;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,30 mq	104,00 mq	1,00	104,00 mq	0,00 m	T-1
Cantina	7,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	S1
Cortile	16,00 mq	20,00 mq	0,10	2,00 mq	0,00 m	T
Terrazzo	6,00 mq	6,00 mq	0,30	1,80 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				110,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,30 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 07/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 1736, Sub. 2 Categoria A6



		Cl.4, Cons. 1 Piano T Graffato 1753
Dal 07/03/2007 al 21/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 1736, Sub. 2 Categoria A6 Cl.4, Cons. 1 Rendita € 46,48 Graffato 1753
Dal 21/05/2008 al 28/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 1736, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano S1-T-1
Dal 28/07/2008 al 15/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 1736, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 114 mq Rendita € 278,89 Piano S1-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
	54	1736	3		A3	1	4,5	114 mq	278,89 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

Piano seminterrato:

- Modifica prospettica consistente nell'apertura di una superficie finestrata;
- Il vano presenta altezza interna rilevata a metro laser pari a 1.70 m a differenza dei 1.85 m riportati in planimetria catastale;

Piano terra:

- Nel vano destinato a camera prospiciente il servizio igienico è stato realizzato un soggiorno-cucina;
- Non risulta realizzato l'antibagno che consente l'accesso al servizio igienico;
- Il servizio igienico presenta altezza interna rilevata a metro laser variabile dai 2.30 m ai 2.18 m, a differenza dei 2.60 m costanti riportati in planimetria catastale;
- La camera prospiciente il vano destinato a ingresso-disimpegno-vano scala, presenta altezza interna rilevata a metro laser pari a 2.69 m a differenza dei 2.80 m riportati in planimetria catastale;
- All'interno dell'area cortilizia è stata realizzata una tettoia in struttura amovibile in legno a protezione del vano scala che conduce alla cantina posta al piano seminterrato.



Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica catastale DOCFA a seguito di presentazione di prat. 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 Sorso al fine di verificare la conformità urbanistica. Si è rilevata la non esistenza dell' Attestato di Prestazione Energetica (APE) e si è proceduto pertanto alla sua redazione.

STATO CONSERVATIVO

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

Si è rilevata la presenza di infiltrazioni di acqua dal tetto di copertura.

PARTI COMUNI

Non si sono rilevate parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rilevate servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Struttura in elevazione realizzata con muratura portante in bocchi di tufo;
- Solaio di copertura realizzato 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 ed esterne realizzate con idropittura lavabile e traspirante;
- Pavimentazione interna realizzata parzialmente in mattonelle di ceramica e parzialmente in mattonelle di gres;
- Infissi esterni realizzati in legno a vetro singolo completi di persiane esterne in alluminio;
- Infissi interni realizzati in legno tamburato;
- Porta d'ingresso di tipo blindato completa di serratura di sicurezza;
- Impianto idrico ed elettrico realizzati entro traccia;



-Non risulta presente impianto di riscaldamento/condizionamento, attualmente nell'immobile è presente solo una stufa a legna;
 -ACS da caldaia esterna alimentata con bombole a gas;

L'immobile presenta finiture di tipo economico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/03/1982 al 21/05/2008	**** Omissis ****	Testamento pubblico - Successione testata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cosimo Carrieri	07/03/2007	43128	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/10/1982 al 07/03/2007	**** Omissis ****	Atto Pubblico - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scanu	27/10/1982	74644	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 28/07/2008 al 15/03/2022	**** Omissis ****	Atto pubblico - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galletta Maria	28/07/2008	67074	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 14/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 05/08/2008
Reg. gen. 14836 - Reg. part. 2458
Importo: € 109.500,00
Capitale: € 73.000,00
Percentuale interessi: 6,45 %
Rogante: Galletta Maria
Data: 28/07/2008
N° repertorio: 67065
N° raccolta: 18327

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Sassari il 22/12/2020
Reg. gen. 16135 - Reg. part. 12300

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile insiste in zona A del P.U.C. del Comune di Sorso con le seguenti norme:

ART. 9 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A

Comprendono le zone corrispondenti alla parte più antica dell'abitato di particolare pregio ambientale e tradizionale.

Per tali zone vanno applicate le norme di attuazione previste dal vigente Piano particolareggiato che ne



disciplina l'edificazione.

Le proposte contenute nel piano particolareggiato sono incentrate sulla conservazione delle caratteristiche ambientali dell'esistente e sull'eliminazione del degrado fisico e/o funzionale dei singoli edifici.

In sintesi le previsioni del P.P. costituiscono una opportunità di soluzione al problema della rivitalizzazione del centro storico.

Le norme e i grafici di riferimento del P.P. sono allegati alla presente perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti presso il comune di pertinenza, lo stesso con comunicazione prot. n°A00.C_i863.31/01/2022.0003362, del 31/01/2022 (Allegato 11) attestava che:

"Espletate le opportune verifiche, si comunica che agli atti di questo ufficio, in relazione all'immobile in oggetto, e a nome delle persone e/o eredi dedotti dalla visura storica, non esistono pratiche di Concessione e/o Autorizzazioni, anche relative a sanatoria e/o condono edilizio".

Acquisita copia dell'atto di acquisto da parte degli esecutati, avvenuto con compravendita del 28/07/2008, rep. n°67064, a rogito Notaio Maria Galletta in Sassari, l'immobile risulta edificato in data antecedente al 01/09/1967 e che successivamente non è stato oggetto di lavori edili che necessitassero di rilascio di titoli autorizzativi comunali.

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** - Fabbricato civile ubicato a Sorso (SS) - Via Giuncheddu n° 10
Oggetto della presente perizia è una porzione di fabbricato adibito ad uso residenziale con sviluppo su 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Sorso in posizione centrale, più precisamente in Via Giuncheddu n°10. 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. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità che risulta intensamente 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 da e per la città di Sorso, quali la SS 200 e la SS 131 Carlo Felice. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: -Piano seminterrato: cantina, vano scala esterno posto sull'area cortilizia di proprietà esclusiva; -Piano terra: ingresso-disimpegno-vano scala, camera, soggiorno-cucina, bagno, cortile; -Piano primo: camera, bagno, vano scala, terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 1736, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 66.180,00

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 i 700,00 e i 500,00 €/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 600,00.

Il valore di stima è da considerarsi al netto dei costi delle pratiche di regolarizzazione urbanistiche e catastali. Tali pratiche vengono stimate 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 - Fabbricato civile Sorso (SS) - Via Giuncheddu n° 10	110,30 mq	600,00 €/mq	€ 66.180,00	100,00%	€ 66.180,00
				Valore di stima:	€ 66.180,00

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 18/03/2022

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

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 1 - Planimetria catastale CT Foglio 54 Mappale 1736 Sub 3
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 2 - Planimetria catastale CF Foglio 54 Mappale 1736 sub 3
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 3 - Visura storica catastale CF Foglio 54 Mappale 1736 Sub 3
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - Tavola Zonizzazione CENTRO URBANO_PUC Sorso VARIANTE2004
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - Norme di attuazione PUC Comune di Sorso - Variante 2004
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Tavola 7.25
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 - Tav. 5 - 02 Interv. di progetto - Planimetria
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - P.P. Zona A 2° intervento - Planimetria settori n. 1 - 6
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 - P.P. Zona A 2° intervento - Schede
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Normativa di Attuazione 2° intervento
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Lettera risposta accesso atti Comune di Sorso
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - Verbale di inizio operazioni peritali in data 18.01.2022
- ✓ Atto di provenienza - Allegato 13 - Atto acquisto in data 28.07.2008 Notaio galletta
- ✓ Altri allegati - Allegato 14 - Elenco sintetico delle formalità
- ✓ Altri allegati - Allegato 15 - Trascrizione del 05.08.2008 RG 14835 RP 10420
- ✓ Altri allegati - Allegato 16 - Iscrizione del 05.08.2008 RG 14836 RP 2458
- ✓ Altri allegati - Allegato 17 - Trascrizione del 22.12.2020 RG 16135 RP 12300
- ✓ Altri allegati - Allegato 18 - Trascrizione del 12.04.2021 RG 5278 RP 3968
- ✓ Foto - Allegato 19 - Documentazione fotografica EI 192 del 2020
- ✓ Altri allegati - Allegato 20 - APE EI 192-2020
MARONGIU_F_17_MARZO_2022_SORSO_F54_M1736_S3.pdf
- ✓ Altri allegati - Allegato 21 - PEC CONSEGNA APE Regione Sardegna



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sorso (SS) - Via Giuncheddu n° 10
Oggetto della presente perizia è una porzione di fabbricato adibito ad uso residenziale con sviluppo su 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Sorso in posizione centrale, più precisamente in Via Giuncheddu n°10. 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. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità che risulta intensamente 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 da e per la città di Sorso, quali la SS 200 e la SS 131 Carlo Felice. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: -Piano seminterrato: cantina, vano scala esterno posto sull'area cortilizia di proprietà esclusiva; -Piano terra: ingresso-disimpegno-vano scala, camera, soggiorno-cucina, bagno, cortile; -Piano primo: camera, bagno, vano scala, terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 1736, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile insiste in zona A del P.U.C. del Comune di Sorso con le seguenti norme: ART. 9 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A Comprendono le zone corrispondenti alla parte più antica dell'abitato di particolare pregio ambientale e tradizionale. Per tali zone vanno applicate le norme di attuazione previste dal vigente Piano particolareggiato che ne disciplina l'edificazione. Le proposte contenute nel piano particolareggiato sono incentrate sulla conservazione delle caratteristiche ambientali dell'esistente e sull'eliminazione del degrado fisico e/o funzionale dei singoli edifici. In sintesi le previsioni del P.P. costituiscono una opportunità di soluzione al problema della rivitalizzazione del centro storico. Le norme e i grafici di riferimento del P.P. sono allegati alla presente perizia.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 192/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sorso (SS) - Via Giuncheddu n° 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 1736, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	110,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato manutenzione e conservazione complessivo. Si è rilevata la presenza di infiltrazioni di acqua dal tetto di copertura.		
Descrizione:	Oggetto della presente perizia è una porzione di fabbricato adibito ad uso residenziale con sviluppo su 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Sorso in posizione centrale, più precisamente in Via Giuncheddu n°10. 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. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità che risulta intensamente 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 da e per la città di Sorso, quali la SS 200 e la SS 131 Carlo Felice. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: -Piano seminterrato: cantina, vano scala esterno posto sull'area cortilizia di proprietà esclusiva; -Piano terra: ingresso-disimpegno-vano scala, camera, soggiorno-cucina, bagno, cortile; -Piano primo: camera, bagno, vano scala, terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato.		

