

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pinna Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *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	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

In data 09/07/2025, il sottoscritto Ing. Pinna Alessio, con studio in Via Nino Campus, 2 - 07100 - Sassari (SS), email alessio.ing.pinna@gmail.com, PEC alessio.pinna@ingpec.eu, Tel. 377/2621907, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Berchidda (SS) - Via Rinascita 23

DESCRIZIONE

L'immobile è situato in zona centrale del paese, facilmente accessibile. Si accede all'immobile direttamente dalla via Rinascita attraverso un cancelletto e si attraversa un piccolo cortile di proprietà. Il bene si costituisce di tre livelli, due fuori terra e uno seminterrato quest'ultimo non contiguo e con accesso dall'esterno. Il piano terra leggermente rialzato è costituito da ingresso, ripostiglio, cucina con caminetto, sala antibagno e bagno. In sala si trovano le scale che portano al piano superiore in cui è collocata la zona notte composta da camera da letto, camera singola, disimpegno e ripostiglio; dal corridoio vi è accesso al balcone. Si accede al piano interrato passando da degli scalini a sinistra del cortile esterno. Il piano seminterrato accatastato come cantina, è di fatto una taverna costituita da due grandi ambienti di cui uno con camino, e un piccolo bagno.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Berchidda (SS) - Via Rinascita 23

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

I dati sono stati verificati dal certificato notarile presente agli atti a firma del notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone

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

L'immobile oggetto di esecuzione confina a nord con il mappale 88, a est con la Via Rinascita, a sud con il mappale 1075 e a ovest con il mappale 1391

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,12 mq	76,20 mq	1	76,20 mq	3,00 m	PIANO TERRA
Abitazione	56,18 mq	76,20 mq	1	76,20 mq	3,00 m	PIAN PRIMO
Cantina non comunicante	57,10 mq	76,20 mq	0,25	19,05 mq	2,00 m	PIANO SEMINTERRATO
Cortile (fino a 25mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	PIANO TERRA
Cortile (oltre a 25mq)	31,00 mq	31,00 mq	0,1	3,10 mq	0,00 m	PIANO TERRA
Balcone scoperto	9,50 mq	9,50 mq	0,3	2,85 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				184,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				184,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è costituito da due livelli abitativi collegati da scala interna. Il piano seminterrato è attualmente accatastato come cantina e ingresso indipendente. Quest'ultimo facendo parte integrante dell'immobile complessivo fin dalla sua edificazione, si sconsiglia di venderlo separatamente. Pertanto è parere dello scrivente che l'intero immobile pignorato debba essere inserito come unico lotto

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/1997 al 03/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1650 Categoria A3 Cl.1
Dal 03/11/1999 al 04/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1650 Categoria A3 Cl.1 Superficie catastale 194 mq Rendita € 315,56

I beni oggetto di pignoramento sono due, un appartamento ed una cantina corrispondenti al titolare pignorato. I dati dei beni appartamento A/3 e cantina C/6 corrispondono a quelli reali. Mentre per la cantina è riportato una consistenza pari a 11 mq non corrispondente alla realtà in quanto la superficie misurata è pari a 57,10 mq netti e 76,20 mq lordi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1650			A3	1		194 mq	315,56 €		
	23	1648			C2	3	8	11 mq	26,03 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. In particolare l'accesso al piano seminterrato avviene con scale esterne, mentre nella rappresentazione planimetrica le scale sono interne intuendo in maniera errata che tutti i piani siano collegati tra di loro.

Al piano terra il cortile è rappresentato in maniera errata come anche le scale di accesso al piano

Infine la visura catastale del piano seminterrato riporta 11 mq rispetto ai 57 mq netti rilevati.

Le variazioni catastali ai fini di un allineamento e una corretta corrispondenza devono essere apportate attraverso una pratica docfa presso l'AdE

PRECISAZIONI



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione o altri patti con terzi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione. Gli impianti presenti sono tutti funzionanti non sono presenti parti in distacco o zone di umidità.

PARTI COMUNI

Per la proprietà oggetto di pignoramento non risultano parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è una abitazione unifamiliare attualmente in buone condizioni di manutenzione al piano terra, al primo piano e al piano seminterrato. Al primo piano sono assenti alcune rifiniture quali la porta della camera da letto e la porta di un ripostiglio utilizzato come camera. Gli impianti civili presenti sono tutti attivi e funzionanti. È assente un impianto di riscaldamento centralizzato.

Per quanto riguarda la struttura costruttiva, dalla planimetria di progetto si evince che è della tipologia a muratura portante con muro di spina centrale, tipica configurazione dell'epoca. Per quanto riguarda invece il materiale utilizzato nulla può essere detto con precisione, ma considerando l'epoca costruttiva metà anni sessanta, visti gli spessori generosi delle murature e alcune sporgenze sul lato posteriore, è probabile che siano stati utilizzati blocchi di calcare o tufo per la muratura in elevazione e pietra ignea meno porosa per la muratura entroterra. La struttura orizzontale potrebbe essere laterocementizia gettato in opera molto in uso negli anni sessanta, così come la copertura del tipo mono falda con inclinazione verso la via Rinascita. Non sembrano essere presenti le tegole sulla copertura. L'appartamento al piano terra si mostra di recente ristrutturazione, con infissi in legno monovetro, pavimenti in gres porcellanato a listoni al piano terra, monocottura al piano interrato e laminato al piano primo. Le porte sono del tipo tamburate leggere, finiture di intonaco a civile.

Per quanto riguarda il piano cantina, non presente né in progetto ma solo in planimetria catastale, presenta una altezza minima di 2,10 m e due finestre sul lato cortile.

L'immobile consta di ingresso, ripostiglio, cucina, sala e bagno al piano terra, due camere, disimpegno ripostiglio e balconi al piano primo, due ambienti e bagno al piano seminterrato.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile è occupato dalla figlia dell'esecutato **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/1997	**** Omissis ****	COSTITUZIONE del 02/10/199			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/1999 al 04/09/2025	**** Omissis ****	COMPREVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAPACCIO FABIO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/11/1999	16147	10618
		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 27/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a SASSARI il 27/11/2007
Reg. gen. 20818 - Reg. part. 3913
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Note: Sono presenti debitori non datori di ipoteca nella persona di MU MAria Luisa nata il 18/02/1982 a Berchidda MUXMLS82S58A789S

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Sassari il 25/01/2023
Reg. gen. 1190 - Reg. part. 880
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Le formalità sono state ricavate dal certificato notarile presente agli atti a firma del notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Berchidda è il Piano di Fabbricazione adottato con ultime modifiche con D.A. n. 70/U del 02/07/1991. L'immobile oggetto di pignoramento ricade nella zona urbanistica B2 completamente residenziale. Le zone B comprendono le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate nelle quali si prevedono interventi di riqualificazione del tessuto edilizio e vario. Per la zona B2 in cui ricade il bene, la concessione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile pignorato è stato autorizzato con licenza edilizia n. 956 del 23/04/1966. Dai documenti recuperati in ufficio tecnico non risulta essere presente l'agibilità.



Confrontando il rilievo eseguito sul posto rispetto al progetto assentito, si rilevano delle difformità. In particolare:

- 1) La facciata principale differisce dal progetto. Il balcone è posto lungo tutto il piano mentre nel progetto risulta solo nella parte destra.
- 2) Nel progetto si riporta il vano scala centrale che collega tutti e tre i piani, nella realtà solo il piano terra e il piano primo sono collegati da una scala a L sulla parte destra;
- 3) La planimetria progettuale risulta essere di forma trapezoidale, mentre nella realtà è rettangolare;
- 4) Manca la rappresentazione del piano seminterrato.

Pertanto per quanto riguarda la regolarità edilizia sono presenti delle difformità rispetto al progetto assentito; non esiste corrispondenza tra il progetto assentito e lo stato dei luoghi, e non vi è allineamento con le planimetrie catastali.

Ai fini della conformità edilizia sarà necessario presentare un accertamento di conformità con autorizzazione edilizia.

Per quanto riguarda la conformità catastale sarà necessario presentare la stessa planimetria con pratica DoCfa all'Agenzia dell'Entrate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile essendo della tipologia unifamiliare, non è soggetta ad oneri 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, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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 esperite 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** - Villetta ubicata a Berchidda (SS) - Via Rinascita 23
L'immobile è situato in zona centrale del paese, facilmente accessibile. Si accede all'immobile



direttamente dalla via Rinascita attraverso un cancelletto e si attraversa un piccolo cortile di proprietà. Il bene si costituisce di tre livelli, due fuori terra e uno seminterrato quest'ultimo non contiguo e con accesso dall'esterno. Il piano terra leggermente rialzato è costituito da ingresso, ripostiglio, cucina con caminetto, sala antibagno e bagno. In sala si trovano le scale che portano al piano superiore in cui è collocata la zona notte composta da camera da letto, camera singola, disimpegno e ripostiglio; dal corridoio vi è accesso al balcone. Si accede al piano interrato passando da degli scalini a sinistra del cortile esterno. Il piano seminterrato accatastato come cantina, è di fatto una taverna costituita da due grandi ambienti di cui uno con camino, e un piccolo bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1650, Categoria A3 - Fg. 23, Part. 1648, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 98.921,50

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo. L'immobile pignorato è situato in una zona di mercato scarsamente attiva per la tipologia di destinazione d'uso, e pertanto i dati a disposizione sono molto carenti. Si sono ricercati comparabili di mercato nel sito dell'AdE (Consultazione valori immobiliari dichiarati) per il comune di Berchidda riscontrando quanto di seguito.

Gli immobili trovati nella ricerca tra il periodo 01/2023 e 12/2024 sono 30, ma solo 2 presentano caratteristiche simili. Si sono infatti scartati tutti gli immobili di categoria A/4 e tutti quelli con un valore a metro quadro troppo basso. Le scarsissime informazioni a disposizione delle schede dei valori dichiarati a disposizione nel sito dell'AdE non consentono di mettere a sistema gli immobili comparabili, ad esempio per piano, dimensione, numero di accessori, e in particolare non è consentito sapere l'esatta posizione del comparabile in pianta per questioni legate alla riservatezza. Vengono forniti solamente l'indicazione della categoria catastale, una generica indicazione della dimensione e il valore dichiarato nell'atto di vendita che non necessariamente è quello reale. Attraverso questi valori ricercati si è riscontrato un valore medio pari a 529 €/mq senza indicazioni sullo stato dell'immobile.

Considerando i dati attualmente disponibili d'all'OMI (osservatorio del mercato immobiliare), riferito al 2° semestre 2024, nella zona OMI B1/centrale/centro urbano in stato normale, i valori di riferimento sono compresi tra i 500-750 €/mq per abitazioni di tipo civile (A2), e 430-640 €/mq per le abitazioni di tipo economico (A3). Pressochè in linea rispetto ai valori dichiarati. Pertanto considerando come base di valutazione estimativa la media dei valori OMI A/3 pari a 535 €/mq, tenuto conto che l'immobile non necessita di manutenzione particolare e quindi non si applicano coefficienti di decurtazione, si conferma di voler utilizzare come valore medio di mercato quello OMI pressochè uguale a quello dichiarato pari a 535 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Berchidda (SS) - Via Rinascita 23	184,90 mq	535,00 €/mq	€ 98.921,50	100,00%	€ 98.921,50
				Valore di stima:	€ 98.921,50



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare

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 21/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pinna Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Foto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Berchidda (SS) - Via Rinascita 23

L'immobile è situato in zona centrale del paese, facilmente accessibile. Si accede all'immobile direttamente dalla via Rinascita attraverso un cancelletto e si attraversa un piccolo cortile di proprietà. Il bene si costituisce di tre livelli, due fuori terra e uno seminterrato quest'ultimo non contiguo e con accesso dall'esterno. Il piano terra leggermente rialzato è costituito da ingresso, ripostiglio, cucina con caminetto, sala antibagno e bagno. In sala si trovano le scale che portano al piano superiore in cui è collocata la zona notte composta da camera da letto, camera singola, disimpegno e ripostiglio; dal corridoio vi è accesso al balcone. Si accede al piano interrato passando da degli scalini a sinistra del cortile esterno. Il piano seminterrato accatastato come cantina, è di fatto una taverna costituita da due grandi ambienti di cui uno con camino, e un piccolo bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1650, Categoria A3 - Fg. 23, Part. 1648, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Berchidda è il Piano di Fabbricazione adottato con ultime modifiche con D.A. n. 70/U del 02/07/1991. L'immobile oggetto di pignoramento ricade nella zona urbanistica B2 completamente residenziale. Le zone B comprendono le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate nelle quali si prevedono interventi di riqualificazione del tessuto edilizio e vario. Per la zona B2 in cui ricade il bene, la concessione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Berchidda (SS) - Via Rinascita 23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1650, Categoria A3 - Fg. 23, Part. 1648, Categoria C2	Superficie	184,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione. Gli impianti presenti sono tutti funzionanti non sono presenti parti in distacco o zone di umidità.		
Descrizione:	L'immobile è situato in zona centrale del paese, facilmente accessibile. Si accede all'immobile direttamente dalla via Rinascita attraverso un cancelletto e si attraversa un piccolo cortile di proprietà. Il bene si costituisce di tre livelli, due fuori terra e uno seminterrato quest'ultimo non contiguo e con accesso dall'esterno. Il piano terra leggermente rialzato è costituito da ingresso, ripostiglio, cucina con caminetto, sala antibagno e bagno. In sala si trovano le scale che portano al piano superiore in cui è collocata la zona notte composta da camera da letto, camera singola, disimpegno e ripostiglio; dal corridoio vi è accesso al balcone. Si accede al piano interrato passando da degli scalini a sinistra del cortile esterno. Il piano seminterrato accatastato come cantina, è di fatto una taverna costituita da due grandi ambienti di cui uno con camino, e un piccolo bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla figlia dell'esecutato **** Omissis ****		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Sassari il 25/01/2023

Reg. gen. 1190 - Reg. part. 880

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

