

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Virgilio Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 188/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sorso (SS) - Località Campisili	4
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Sorso (SS) - Sorso via Scirocco	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13



Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Lotto 1	15
Lotto 2	15
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 188/2022 del R.G.E.	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19



INCARICO

In data 21/05/2024, il sottoscritto Geom. Virgilio Andrea, con studio in Via Besta, 8 - 07100 - Sassari (SS), email andreavirgilio@alice.it, PEC andrea.virgilio@geopec.it, Tel. 339 8433848, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sorso (SS) - Località Campisili
- **Bene N° 2** - [REDACTED]

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SORSO (SS) - LOCALITÀ CAMPISILI

Il terreno agricolo in agro di sorso è interamente recintato con rete metallica, dista circa tre km dalla periferia del paese, e appare incolto e trascurato. Alcuni mucchi di macerie e rottami edili sono sparsi in corrispondenza dell'ingresso. Circa 25 piante di giovani ulivi sono state messe a dimora. All'interno del lotto in corrispondenza di affioramenti rocciosi, vi sono in parte recintate da rete metallica, alcune domus de janas. Le strade di accesso al lotto sono in gran parte sterrate. E' servito da corrente elettrica, vi è un pozzo trivellato.

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.

BENE N° 2 - [REDACTED]

1/2 Area fabbricabile inserita in zona 167 di edilizia economica popolare. Il lotto, fronte strada asfaltata è dotato di tutte le urbanizzazioni, appare sgombero e pronto per l'edificazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sorso (SS) - Località Campisili

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:

- 

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-  (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il terreno confina a Sud con la S.V. Badde Caddoggia, a Est con il mappale 547, a Ovest con i mappali 198 e 196, del foglio 61 del comune di Sorso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	11031,00 mq	11031,00 mq	1	11031,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				11031,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11031,00 mq		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/2006 al 22/04/2005	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 199 Qualità Seminativo, uliveto, pascolo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1.10.31 Reddito dominicale € 19,81 Reddito agrario € 16,35
Dal 18/04/2006 al 03/06/2024	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 199 Qualità Seminativo, uliveto, pascolo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1.10.31 Reddito dominicale € 19,81 Reddito agrario € 16,36

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
61	199				Seminativo	4	11.03.01 mq	19,94 €	17,09 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Il terreno, per una parte sommitaria per la presenza di tombe ipogee (domus de janus) risulta vincolato.

STATO CONSERVATIVO

Fata eccezione per una modesta zona dove insistono giovani piante di ulivo, il terreno risulta incolto, in alcuni tratti ingombro di detriti e rottami edili. Sarà necessaria una bonifica.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel terreno, non individuata in mappa ma di fatto esistente, vi è una servitù di passaggio che su un lato del confine sinistro viene utilizzata per dare accesso ad un fondo confinante. Non vi sono censi, livelli, o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel fondo non vi sono costruzioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1985 al 07/06/1991	[REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/05/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	PERUGIA	19/03/1992	62	787	
Dal 07/06/1991 al 18/02/2000	[REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		SASSARI	03/12/1991	29	1012
Dal 18/02/2000 al 22/04/2005	[REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SASSARI	20/07/2000	72	1216
Dal 22/04/2005 al 18/04/2006	[REDACTED]	Sentenza conciliazione per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	08/12/2005	19502	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/2006	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARRIERI COSIMO	18/04/2006	41978	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	26/04/2006	4781	
		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;



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **>Pignoramento**

Trascritto a Sassari il 17/01/2011

Reg. gen. 549 - Reg. part. 339

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Pignoramento**

Trascritto a Sassari il 17/01/2023

Reg. gen. 691 - Reg. part. 557

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno distinto al NCT, comune censuario di Sorso fog. 61 mapp. 199 della superficie di ha 01.10.31, ha la seguente destinazione urbanistica: E1 aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata (art.26) pari al 92,9 %.

H1.1, zone di salvaguardia - Patrimonio storico culturale diffuso (art. 29) pari al 7,1%. Area di rispetto archeologica (art. 29) pari al 7,11 %. AR.2_3 area di rispetto paesaggistico La Pidraia (art. 29) pari al 99,44 %.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il terreno è ineditato.

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.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - [REDACTED]

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:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

CONFINI

[REDACTED]



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	206,00 mq	206,00 mq	1	206,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				206,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				206,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
44	1394				Incolto produttivo		00.02.06 mq	0,03 €	0,02 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che i signori [REDACTED] comproprietari per 1/2 ciascuno, sono debitori nei confronti del Comune di Sorso della cifra di euro 3.542,00 relativa all'acquisto del area fabbricabile oggetto della presente procedura esecutiva (NCEU Sorso fog. 44 part. 1394).

STATO CONSERVATIVO

Buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con il coniuge [REDACTED]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non vi sono servitù, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel terreno non è stata realizzata nessuna costruzione.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1985	[REDACTED]	da impianto meccanografico del 06/11/1985			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2005	[REDACTED]	Espropriazione per Pubblica Utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pub. Uff. LORIGA MAURIZIO	31/03/2005	2	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	27/04/2005	7222	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2009	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SPANO NINO	02/04/2009	2702	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	10/04/2009	4633	
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **>Pignoramento**
Trascritto a Sassari il 17/01/2011
Reg. gen. 549 - Reg. part. 339
Quota: 1/2
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Pignoramento**
Trascritto a Sassari il 17/01/2023
Reg. gen. 691 - Reg. part. 557
Quota: 1/2
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno, è inserito in una area di Edilizia Economica Popolare P.E.E.P. 167 del Comune di Sorso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel terreno non è stata realizzata nessuna costruzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sorso (SS) - Località Campisili

Il terreno agricolo in agro di sorso è interamente recintato con rete metallica, dista circa tre km dalla periferia del paese, e appare incolto e trascurato. Alcuni mucchi di macerie e rottami edili sono sparsi in corrispondenza dell'ingresso. Circa 25 piante di giovani ulivi sono state messe a dimora. All'interno del lotto in corrispondenza di affioramenti rocciosi, vi sono in parte recintate da rete metallica, alcune domus de janas. Le strade di accesso al lotto sono in gran parte sterrate. E' servito da corrente elettrica, vi è un pozzo trivellato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 61, Part. 199, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 27.577,50

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo cioè quello che, comparando compravendite già recentemente avvenute per terreni assimilabili, più si avvicina al probabile valore di mercato che l'immobile oggetto di stima potrebbe avere in una libera contrattazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Sorso (SS) - Località Campisili	11031,00 mq	2,50 €/mq	€ 27.577,50	100,00%	€ 27.577,50
				Valore di stima:	€ 27.577,50

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che i signori [REDACTED]

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 16/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Virgilio Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Cert. destinazione Urb. terreno agricolo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure e mappa catastale terreno agricolo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Foto terreno agricolo
- ✓ N° 4 Altri allegati - Google M. terreno agricolo
- ✓ N° 5 Altri allegati - *Cert.destinazione Urb. area fabbricabile



- ✓ N° 6 Altri allegati - *Visure e mappa catastale area fabbricabile
- ✓ N° 7 Altri allegati - *Foto area fabbricabile
- ✓ N° 8 Altri allegati - *Geolive Area fabbricabile



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sorso (SS) - Località Campisili

Il terreno agricolo in agro di sorso è interamente recintato con rete metallica, dista circa tre km dalla periferia del paese, e appare incolto e trascurato. Alcuni mucchi di macerie e rottami edili sono sparsi in corrispondenza dell'ingresso. Circa 25 piante di giovani ulivi sono state messe a dimora. All'interno del lotto in corrispondenza di affioramenti rocciosi, vi sono in parte recintate da rete metallica, alcune domus de janas. Le strade di accesso al lotto sono in gran parte sterrate. E' servito da corrente elettrica, vi è un pozzo trivellato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 61, Part. 199, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno distinto al NCT, comune censuario di Sorso fog. 61 mapp. 199 della superficie di ha 01.10.31, ha la seguente destinazione urbanistica: E1 aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata (art.26) pari al 92,9 %. H1.1, zone di salvaguardia - Patrimonio storico culturale diffuso (art. 29) pari al 7,1. Area di rispetto archeologica (art. 29) pari al 7,11 %. AR.2_3 area di rispetto paesaggistico La Pidraia (art. 29) pari al 99,44 %.

-
- 



