

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Conchedda Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 60/2025 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12



INCARICO

All'udienza del 09/01/2026, 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 13/01/2026 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 Castelsardo (SS) - Loc. Lu Ponti - Via Frigiano 62 (Coord. Geografiche: 40.908274° N - 8.706783° E)

DESCRIZIONE

Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Castelsardo, in posizione periferica, più precisamente in Loc. Lu Ponti in Via Frigiano n° 62.

La zona in cui insiste il cespite si presenta parzialmente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto.

Risultano parzialmente presenti le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario.

L'immobile allo stato attuale risulta composto da:

- Piano Primo: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, 2 camere, 2 terrazzi.

Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità e successivo passaggio attraverso spazi condominiali comuni, con buoni collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna dà e per la città di Castelsardo quali la SP90 e la SS200.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Loc. Lu Ponti - Via Frigiano 62

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: mapp. 1229;
Est: Via Frigiano;
Sud: mapp. 1052;
Ovest: mapp. 1244.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	57,00 mq	1,00	57,00 mq	2,70 m	1
Terrazza	16,00 mq	18,00 mq	0,30	5,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				62,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,40 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/2006 al 22/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1245, Sub. 11 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 262,10 Piano 1
Dal 22/05/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1245, Sub. 11 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 262,10 Piano 1



Dal 09/11/2015 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1245, Sub. 11 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 62 mq Rendita € 262,10 Piano 1
------------------------------	-------------------	---

La cronistoria catastale dettagliata è anche riportata nella visura catastale storica di cui all'allegato n° 2

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale.

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 Castelsardo 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 buono stato manutenzione e conservazione complessivo.

PARTI COMUNI

Ingresso-vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile ha accesso da spazi comuni condominiali.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in elevazione realizzata con muratura portante in blocchi di cls;
Copertura realizzata 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;
Pavimenti realizzati in mattonelle di gres;
Infissi esterni realizzati in legno con vetrocamera;
Infissi interni realizzati in legno massello;
Porta d'ingresso blindata completa di serratura di sicurezza;
Impianto idrico ed elettrico realizzati entrotraccia;
ACS da scaldabagno elettrico;
Impianto di condizionamento di tipo individuale funzionante con pompa di calore ad energia elettrica e sistema radiante del tipo split a parete limitatamente al solo vano soggiorno;
Citofono standard;

L'immobile presenta finiture di media qualità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2004 al 22/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maniga Luigi	14/07/2004	210691	18028
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	22/07/2004		10018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2007 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Pianu Francesco	22/05/2007	8250	5240
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	24/05/2007		6003
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 11/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Sassari il 13/05/2025
Reg. gen. 8125 - Reg. part. 6341

Oneri di cancellazione

Per maggiore chiarezza si riporta di seguito:

Elenco immobili

Comune di CASTELSARDO (SS) Catasto Fabbricati
Sezione urbana - Foglio 0007 Particella 01245 Subalterno 0011

- Elenco sintetico delle formalita
- TRASCRIZIONE del 24/05/2007 - Registro Particolare 6003 Registro Generale 9209
Pubblico ufficiale PIANU FRANCESCO Repertorio 8250/5240 del 22/05/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 - TRASCRIZIONE del 13/05/2025 - Registro Particolare 6341 Registro Generale 8125
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1265/2025 del 04/04/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



NORMATIVA URBANISTICA

La particella catastale al foglio 7 mappale 1245, ricade nella zona C10-5 del Programma di Fabbricazione del Comune di Castelsardo. Le norme specifiche sono riportate negli allegati 8, 9, 10.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato edificato in forza di C.E. n° 63/05, prat. edil. n° 29/02, rilasciata dal Comune di Castelsardo in data 20/07/2005 e successivamente è stato oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- C.E. n° 103/06, prat. edil. n° 29/02, rilasciata dal Comune di Castelsardo in data 30/08/2008, relativa a variante in corso d'opera;
- Permesso di Costruire n° 03/24 prat. edil. 29/02 rilasciato dal Comune di Castelsardo in data 03/07/2024, relativo ad accertamento di conformità.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di pertinenza non risulta presente certificato di agibilità/abitabilità.

L'immobile risulta conforme al progetto allegato all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 700,00

Risulta costituito un condominio con spese annue all'incirca di 600,00/700,00 euro.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Loc. Lu Ponti - Via Frigiano 62
Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Castelsardo, in posizione periferica, più precisamente in Loc. Lu Ponti in Via Frigiano n° 62. La zona in cui insiste il cespite si presenta parzialmente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. Risultano parzialmente presenti le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Primo: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, 2 camere, 2 terrazzi. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità e successivo passaggio attraverso spazi condominiali comuni, con buoni collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna dà e per la città di Castelsardo quali la SP90 e la SS200.

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

Valore di stima del bene: € 168.480,00

La stima dell'immobile è stata calcolata utilizzando il metodo MCA, effettuando un'indagine di mercato su immobili adibiti ad uso residenziale aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima località. Da tale ricerca si è evinto un valore di vendita compreso tra gli 2.600,00 e i 2.800,00 €/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 2.700,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelsardo (SS) - Loc. Lu Ponti - Via Frigiano 62	62,40 mq	2.700,00 €/mq	€ 168.480,00	100,00%	€ 168.480,00
Valore di stima:					€ 168.480,00

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 10/04/2026

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - Allegato 1 - Planimetria catastale CT Foglio 7 mapp. 1245
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 2 - Visura catastale storica CF Foglio 7 mapp. 1245 sub 11
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 3 - Planimetria catastale CF Foglio 7 mapp. 1245 sub 11
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 4 - Elaborato planimetrico CF Foglio 7 mapp. 1245
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - Verbale di inizio operazioni peritali del 06.03.2026
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Elenco formalità
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 - Trascrizione del 13.05.2025
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - P. di F. Tavola 3 - Castelsardo Centro Porto
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 - Norme Tecniche di Attuazione Programma di Fabbricazione Comune di Castelsardo
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Regolamento Edilizio Programma di Fabbricazione Comune di Castelsardo
- ✓ Foto - Allegato 11 - Documentazione fotografica Castelsardo - EI 60-2025
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 12 - Concessione Edilizia 63 del 20.07.2005
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 13 - Concessione Edilizia 103 del 30.08.2006
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 14 - Permesso di Costruire 3 del 03.07.2024
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 15 - Inquadramento in accertamento P.C. 3 del 3.7.2024
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 16 - Piante - Prospetti in accertamento P.C. 3 del 3.7.2024
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 17 - Sezioni - Calcolo dei Volumi in accertamento P.C. 3 del 3.7.2024
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 18- Tavola sinottica in accertamento P.C. 3 del 3.7.2024
- ✓ Altri allegati - Allegato 19 - Certificazione APE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Loc. Lu Ponti - Via Frigiano 62
Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Castelsardo, in posizione periferica, più precisamente in Loc. Lu Ponti in Via Frigiano n° 62. La zona in cui insiste il cespite si presenta parzialmente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. Risultano parzialmente presenti le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Primo: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, 2 camere, 2 terrazzi. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità e successivo passaggio attraverso spazi condominiali comuni, con buoni collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna dà e per la città di Castelsardo quali la SP90 e la SS200. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella catastale al foglio 7 mappale 1245, ricade nella zona C10-5 del Programma di Fabbricazione del Comune di Castelsardo. Le norme specifiche sono riportate negli allegati 8, 9, 10.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelsardo (SS) - Loc. Lu Ponti - Via Frigiano 62		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	62,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in buono stato manutenzione e conservazione complessivo.		
Descrizione:	Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Castelsardo, in posizione periferica, più precisamente in Loc. Lu Ponti in Via Frigiano n° 62. La zona in cui insiste il cespite si presenta parzialmente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. Risultano parzialmente presenti le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Primo: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, 2 camere, 2 terrazzi. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità e successivo passaggio attraverso spazi condominiali comuni, con buoni collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna dà e per la città di Castelsardo quali la SP90 e la SS200.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

