

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Conchedda Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2025 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	4
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	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 41/2025 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13

All'udienza del 24/12/2025, 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 05/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora 62

Oggetto della presente perizia è un fabbricato adibito ad uso residenziale posto al piano terra con sviluppo su due livelli, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Ittiri, in posizione centrale, più precisamente in Via Amsicora n° 62.

La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto, e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio.

Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Ittiri, quali la SP15 e la SS131 Carlo Felice.

L'immobile allo stato attuale risulta composto da:

- Piano Terra: ingresso, cucina, 2 camere, bagno, vano scala interno, giardino;
- Piano Primo: locale sottotetto.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora 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 1/2)

CONFINI

Nord: Part. 234
Ovest: Part. 218
Sud: Via Amsicora
Est: Via Monserrato

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	99,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	0,00 m	T
Giardino	89,00 mq	100,00 mq	0,10	10,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				125,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	73	232	1		A3	1	3,5	125 mq	216,91 €	T	2

Corrispondenza catastale

Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

- Lieve redistribuzione interna degli ambienti;
- Ampliamento volumetrico del vano cucina che è andato ad occupare parte dell'area adibita a giardino;
- Nell'attuale planimetria catastale non risulta rappresentato il locale sottotetto posto al piano primo ed avente accesso dal vano scala interno.
- Si sono rilevate altezze interne misurate a metro laser variabili tra i 2.67 m ed i 2.77 m a differenza dei 3.15 m riportati in planimetria catastale.

Si precisa che l'immobile è stato accatastato per la prima volta in data 13/11/1939 ed oggetto di variazione catastale nell'anno 2007 per diversa distribuzione interna degli ambienti in assenza di rilascio/presentazione di titolo autorizzativo comunale.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di nuova pratica catastale al fine di regolarizzare le sopracitate difformità una volta acquisito titolo autorizzativo comunale e/o ripristino dello stato assentito dei luoghi con opere murarie.

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 Ittiri 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 pessimo stato manutenzione e conservazione complessivo.

Nello specifico si sono rilevate gravi tracce di umidità nel solaio interpiano tra piano terra e piano soffitta a causa delle infiltrazioni delle acque meteoriche dalle falde del tetto di copertura, che hanno generato un imbarcamento del solaio stesso oltre alla generazione di muffe, batteri ed efflorescenze. Si è riscontrato inoltre un importante fenomeno di umidità di risalita nell'intero piano terra del fabbricato con il relativo proliferare di muffe, batteri ed efflorescenze.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni

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;
- Solaio di copertura realizzato con tetto a falde in legno (solo orditura primaria e secondaria) con sovrapposto manto di tegole in laterizio e/o pannello ondulato in amianto;
- Intonaci interni ed esterni realizzati con intonaco di tipo civile liscio;
- Tinteggiature interne realizzate con idropittura lavabile e traspirante;
- Tinteggiature esterne non presenti;
- Pavimentazione realizzata in mattonelle di gres;
- Infissi esterni realizzati parzialmente in pvc con vetrocamera completi di persiane esterne in alluminio, e parzialmente in legno a vetro singolo;
- Infissi interni realizzati in legno tamburato;
- Porta d'ingresso in alluminio completa di serratura di sicurezza;
- Impianto idrico ed elettrico realizzati entro traccia;
- Impianto di riscaldamento di tipo individuale funzionante con stufa a pellet non canalizzata;
- ACS da scaldabagno elettrico.

L'immobile presenta finiture di scarsa qualità.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/2007 al 26/03/2026	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Faedda Laura	16/07/2007	9873	2886
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	25/10/2007	18506	11819
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La provenienza completa è meglio riportata negli allegati n° 8 e n° 9.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 19/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Sassari il 27/09/2007
Reg. gen. 16719 - Reg. part. 3160
Importo: € 97.500,00
Capitale: € 65.000,00
Spese: € 32.500,00
Rogante: Faedda Laura
Data: 25/09/2007
N° repertorio: 9831
N° raccolta: 2852

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 09/08/2016
Reg. gen. 11210 - Reg. part. 8758
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 11/04/2025
Reg. gen. 6005 - Reg. part. 4730

Per maggiore chiarezza si riporta di seguito:

Elenco immobili
Comune di ITTIRI (SS) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 0073 Particella 00232 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 05/07/1991 - Registro Particolare 5794 Registro Generale 9217
Pubblico ufficiale DE ROSA LUIGI ENRICO Repertorio 108499 del 02/07/1991
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

2. ISCRIZIONE del 27/09/2007 - Registro Particolare 3160 Registro Generale 16719
Pubblico ufficiale FAEDDA LAURA Repertorio 9831/2852 del 25/09/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 95 del 12/01/2009 (EROGAZIONE A SALDO)
Presenza graffiati

3. TRASCRIZIONE del 25/10/2007 - Registro Particolare 11819 Registro Generale 18506

Pubblico ufficiale FAEDDA LAURA Repertorio 9873/2886 del 16/10/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

4. TRASCRIZIONE del 09/08/2016 - Registro Particolare 8758 Registro Generale 11210

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1757/2016 del 07/06/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

Comune di ITTIRI (SS) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 0073 Particella 00232 Subalterno 0001

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 11/04/2025 - Registro Particolare 4730 Registro Generale 6005

Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI SEZ. DIS. SASSARI Repertorio 1074 del 19/03/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

NORMATIVA URBANISTICA

La particella al foglio 0073 mappale 00232

-- PUC --

Ricade interamente nella zona B1: Zone di completamento residenziale, disciplinate dagli artt. 20, 21, 22 e 23 delle

N.T.A. Del P.U.C.

-- Vincoli --

Ricade parzialmente nella zona Art. 143 - Centri di antica e prima formazione: Centri di antica e prima formazione

derivanti dal layer dei Centri di antica e prima formazione originario del PPR 2006, modificato a seguito di determinazioni del D.G della pianificazione territoriale urbanistica e deliberazioni della Giunta Regionale (88%)

-- Vincoli PPR --

Ricade parzialmente nella zona Centri di antica e prima formazione (rev): Elementi appartenenti alle tipologie di

paesaggio antropico ai sensi dell'ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinati dagli artt. 8, 47, 51, 52, 53, 63, 64, 65 e 66 delle N.T.A. del P.P.R (88%)

-- PAI Hg --

Ricade interamente nella zona Hg0: Area studiata non soggetta a potenziali fenomeni franosi

-- PAI Rg --

Ricade interamente nella zona Rg0: Area a rischio geologico nullo, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di istanza di accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Ittiri non risultano presenti pratiche concessorie o autorizzative per l'immobile in oggetto. Trattasi di immobile edificato in data antecedente al 01/09/1967.

Si precisa che l'immobile è stato censito catastalmente per la prima volta in data 13/11/1939 e oggetto di variazione catastale nell'anno 2007 per diversa distribuzione interna degli ambienti in assenza di rilascio di titolo autorizzativo comunale.

A seguito di istanza di accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Ittiri non risultano presenti pratiche concessorie o autorizzative per l'immobile in oggetto. Trattasi di immobile edificato in data antecedente al 01/09/1967.

Si precisa che l'immobile è stato censito catastalmente per la prima volta in data 13/11/1939 e oggetto di variazione catastale nell'anno 2007 per diversa distribuzione interna degli ambienti in assenza di rilascio di titolo autorizzativo comunale.

Sulla base di quanto esposto non è possibile esprimere un parere sulla regolarità urbanistica del cespite.

Necessita presentazione di pratica autorizzativa comunale al fine di regolarizzare le sopracitate difformità catastali e/o ripristino dello stato assentito dei luoghi con opere murarie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano presenti vincoli ed 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 Ittiri (SS) - Via Amsicora 62

Oggetto della presente perizia è un fabbricato adibito ad uso residenziale posto al piano terra con sviluppo su due livelli, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Ittiri, in posizione centrale, più precisamente in Via Amsicora n° 62. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto, e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e

per la città di Ittiri, quali la SP15 e la SS131 Carlo Felice. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Terra: ingresso, cucina, 2 camere, bagno, vano scala interno, giardino; - Piano Primo: locale sottotetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 232, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 2 Valore di stima del bene: € 40.000,00

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 220,00 e i 420,00 €/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 320,00. Il valore di stima è da considerarsi al netto dei costi di regolarizzazione delle sopraccitate difformità. Tali opere vengono stimate dal sottoscritto in € 15.000,00 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 Ittiri (SS) - Via Amsicora 62	125,00 mq	320,00 €/mq	€ 40.000,00	100,00%	€ 40.000,00
				Valore di stima:	€ 40.000,00

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 01/04/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - Allegato 1 - Planimetria catastale CT Foglio 73 mapp. 232
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 2 - Visura catastale storica CF Foglio 73 mapp. 232 Sub 1-2
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 3 - Planimetria catastale CF Foglio 73 mapp. 232 Sub 1-2

- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - Verbale di inizio operazioni peritali in data 05.02.2026
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - Risposta a richiesta accesso atti Prot.N.0003381-2026
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - ACCESSO AGLI ATTI ing. Conchedda Antonio CTU _signed
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Allegato 7 - CDU Foglio 73 mapp. 232
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - Elenco formalità mapp. 232
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 - Elenco formalità mapp. 232 Sub 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Iscrizione del 27.09.2007
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Trascrizione del 09.08.2016
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - Trascrizione del 11.04.2025
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 - Norme di Attuazione PUC Coordinate
- ✓ Altri allegati - Allegato 14 - Zonizzazione Urbana Nord PUC vigente
- ✓ Altri allegati - Allegato 15 - Zonizzazione Urbana Sud PUC vigente
- ✓ Altri allegati - Allegato 16 - Certificazione APE- Via Amsicora 62 - Ittiri
- ✓ Altri allegati - Allegato 17 - Certificazione APE- Via Amsicora 62 - Ittiri
- ✓ Altri allegati - Allegato 18 - Notifica Deposito APE Portale SIRA Sardegna
- ✓ Foto - Allegato 19 - Documentazione fotografica EI 41-2025

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora 62

Oggetto della presente perizia è un fabbricato adibito ad uso residenziale posto al piano terra con sviluppo su due livelli, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Ittiri, in posizione centrale, più precisamente in Via Amsicora n° 62. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto, e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Ittiri, quali la SP15 e la SS131 Carlo Felice. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Terra: ingresso, cucina, 2 camere, bagno, vano scala interno, giardino; - Piano Primo: locale sottotetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 232, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 2

Destinazione urbanistica: La particella al foglio 0073 mappale 00232 -- PUC -- Ricade interamente nella zona B1: Zone di completamento residenziale, disciplinate dagli artt. 20, 21, 22 e 23 delle N.T.A. Del P.U.C. -- Vincoli -- Ricade parzialmente nella zona Art. 143 - Centri di antica e prima formazione: Centri di antica e prima formazione derivanti dal layer dei Centri di antica e prima formazione originario del PPR 2006, modificato a seguito di determinazioni del D.G della pianificazione territoriale urbanistica e deliberazioni della Giunta Regionale (88%) -- Vincoli PPR -- Ricade parzialmente nella zona Centri di antica e prima formazione (rev): Elementi appartenenti alle tipologie di paesaggio antropico ai sensi dell'ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinati dagli artt. 8, 47, 51, 52, 53, 63, 64, 65 e 66 delle N.T.A. del P.P.R (88%) -- PAI Hg -- Ricade interamente nella zona Hg0: Area studiata non soggetta a potenziali fenomeni franosi -- PAI Rg -- Ricade interamente nella zona Rg0: Area a rischio geologico nullo, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ittiri (SS) - Via Amsicora 62		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 232, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 2	Superficie	125,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in pessimo stato manutenzione e conservazione complessivo. Nello specifico si sono rilevate gravi tracce di umidità nel solaio interpiano tra piano terra e piano soffitta a causa delle infiltrazioni delle acque meteoriche dalle falde del tetto di copertura, che hanno generato un imbarcamento del solaio stesso oltre alla generazione di muffe, batteri ed efflorescenze. Si è riscontrato inoltre un importante fenomeno di umidità di risalita nell'intero piano terra del fabbricato con il relativo proliferare di muffe, batteri ed efflorescenze.		
Descrizione:	Oggetto della presente perizia è un fabbricato adibito ad uso residenziale posto al piano terra con sviluppo su due livelli, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Ittiri, in posizione centrale, più precisamente in Via Amsicora n° 62. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto, e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Ittiri, quali la SP15 e la SS131 Carlo Felice. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Terra: ingresso, cucina, 2 camere, bagno, vano scala interno, giardino; - Piano Primo: locale sottotetto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato.		