

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Cossu Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
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.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2025 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.740,00	12

All'udienza del 29/12/2025, il sottoscritto Dott. Agr. Cossu Alessandra, con studio in Via Prunizzedda, 46 - 07100 - Sassari (SS), email alessandracossu@yahoo.it, PEC alessandra.cossu@conafpec.it, Tel. 329 1136827, Fax 079 590 2532, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/01/2026 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 Sorso (SS) - Via Baronale n. 18

DESCRIZIONE

L'immobile sito in comune di Sorso, in via Baronale n. 18, è un appartamento di civile abitazione indipendente, organizzato su un unico livello al piano terra. E' costituito da un ingresso, un disimpegno, un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e bagno. Le due camere adibite a camera da letto e il disimpegno, presentano aperture finestrate sul tetto. Il bagno non presenta finestra mentre il soggiorno/cucina presenta una finestra che si affaccia sulla via Baronale.

L'immobile presenta copertura a falde in eternit.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Via Baronale n. 18

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina a sud-est con la particella 666, a sud-ovest con la particella 668 e a nord-ovest con la particella 672.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	2,95 m	
Loggia	3,50 mq	3,50 mq	0,40	1,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				84,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 16/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 667 Categoria A6
Dal al 15/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 2293 Categoria A3

Dal al 27/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 2293 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 VANI Rendita € 224,66 Piano T
Dal al 23/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 2293 Categoria A3
Dal al 09/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 2293 Categoria A3

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	2293			A3	2	3 vani	80 mq	224,66 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile presenta difformità catastali in ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni. Attualmente le difformità sono regolarizzabili attraverso procedura DOCFA a seguito di regolarizzazione pratica urbanistica di sanatoria.

PRECISAZIONI

L'immobile risulta non conforme urbanisticamente e catastalmente. Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione risulta occupato dalla Signora **** Omissis **** e dal marito il Signor **** Omissis ****, soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva, in forza di un Contratto di Locazione stipulato con il Sig. **** Omissis ****.

PATTI

Niente da indicare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di conservazione. Risultano presenti, in corrispondenza delle aperture finestrate tracce di condensa e/o umidità derivanti da infiltrazioni dalla copertura dell'immobile.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Niente da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto è costituito da un unico corpo con pianta rettangolare, con orientamento nord est - sud ovest. Risulta realizzato con struttura portante in muratura di blocchi di tufo, solaio presumibilmente in latero cemento e copertura a falde in amianto.

L'immobile è organizzato su un unico livello al piano terra ed è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto. Parte del disimpegno è adibito a locale lavanderia.

L'accesso all'immobile avviene da porta d'ingresso posta all'interno di loggia sul fronte strada.

L'altezza del piano terra è di 2.95 m.

Le pareti perimetrali e divisorie sono intonacate e tinteggiate con pittura e/o rivestimento, l'interno risulta rifinito con finiture generalmente correnti. I rivestimenti del bagno sono di ceramica; gli infissi esterni sono in legno vetro. Gli impianti sono sotto traccia e non sono disponibili certificazioni di conformità alle normative vigenti. E' presente una stufa a pellet e un condizionatore nella cucina entrambi di proprietà dell'affittuaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/11/2018
- Scadenza contratto: 31/10/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato da terzi.

Canone mensile: € 300,00

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione risultava occupato dalla Signora **** Omissis **** e dal marito il Signor **** Omissis **** soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva, in forza di un Contratto di Locazione con il Sig. **** Omissis **** regolarmente registrato in data anteriore al pignoramento fino al 31 ottobre 2026.

In data 16/02/2026 Il G.E. autorizza i Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** ad occupare nelle more l'immobile fissando il canone nell'importo di 300,00 euro mensili, da corrispondere all'IVG a partire dal 21 febbraio 2026.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Sassari il 02/09/2009
Reg. gen. 14737 - Reg. part. 2212
Importo: € 76.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Sassari il 10/03/2025
Reg. gen. 6218 - Reg. part. 4887

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è ricompreso nel Piano Particolareggiato del centro storico e matrice dell'insediamento, Comparto n. 2 Unità edilizia n. 264.

Dal punto di vista urbanistico, l'edificio è classificato come una "Cellula doppia" di rilevanza paesaggistica, caratterizzata da una consistenza di un solo livello di piano per una superficie coperta di 84,47 mq e un volume complessivo di 254,77 mc. Il Piano impone una disciplina di recupero rigorosa che, partendo dallo stato attuale definito "degradato", obbliga al ripristino filologico dei caratteri architettonici attraverso specifiche prescrizioni tecniche. Tali norme prevedono l'adeguamento formale delle aperture, l'utilizzo esclusivo di materiali tradizionali come tegole in laterizio e intonaci storici, nonché la rimozione di elementi tecnologici incongrui quali condizionatori o cavi a vista che alterano il decoro della facciata. In base al piano particolareggiato è inoltre possibile la sopraelevazione di un ulteriore piano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Nulla osta per esecuzione lavori edili per ricostruzione casa di civile abitazione pratica n. 598 del 29 aprile 1968 in seguito alla domanda presentata dalla Sig.ra **** Omissis ****.

L'immobile risulta non conforme urbanisticamente e catastalmente. In particolare, in seguito ad accesso agli atti effettuato presso il comune di Sorso risulta che, rispetto al progetto presente all'Ufficio Tecnico, si ha un aumento di cubatura e una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare, il cortile aperto che risulta in progetto al comune è stato chiuso con la conseguente realizzazione di una nuova stanza e la relativa chiusura delle finestre del bagno e della camera da letto che si affacciavano sul cortile. Inoltre attualmente sono presenti tre abbaini non autorizzati.

Le difformità rilevate sono, dal punto di vista urbanistico, potenzialmente sanabili tramite la presentazione di apposita pratica edilizia in sanatoria, conformemente alle disposizioni normative vigenti. In ragione della localizzazione dell'immobile nel centro storico del Comune di Sorso, la sanabilità resta comunque subordinata anche al rilascio dell'autorizzazione da parte dell'Ufficio Tutela del Paesaggio.

L'attestato di prestazione energetica sarà oggetto di stesura.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Via Baronale n. 18

L'immobile sito in comune di Sorso, in via Baronale n. 18, è un appartamento di civile abitazione indipendente, organizzato su un unico livello al piano terra. E' costituito da un ingresso, un disimpegno, un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e bagno. Le due camere adibite a camera da letto e il disimpegno, presentano aperture finestrate sul tetto. Il bagno non presenta finestra mentre il soggiorno/cucina presenta una finestra che si affaccia sulla via Baronale. L'immobile presenta copertura a falde in eternit.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 2293, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 71.740,00

L'immobile sito in Sorso, via Baronale n. 18 è identificato al catasto fabbricati al Foglio n. 54 particella 2293.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico.

La valutazione degli immobili è stata eseguita applicando il criterio di stima sintetico comparativo in base al più probabile valore di mercato.

Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare, con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato, ponderati attraverso rispettivi parametri qualitativi e quantitativi.

Si è, in particolar modo, confrontato il costo al metro quadro della superficie lorda con quello di immobili di simili caratteristiche fra le quali: superficie commerciale/convenzionale, tipologia, conservazione, manutenzione, destinazione d'uso ecc.

Il calcolo della superficie convenzionale è già stato precedentemente determinato e corrisponde a mq. 84,40.

Viste le quotazioni immobiliari per beni simili, il livello dei servizi cui è dotata la zona, servendosi di elementi di raffronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti trattazioni, sulla base delle indagini e rilevazioni effettuate, dei prezzi medi al mq praticati sulla piazza e dell'Omi, si ritiene di poter attribuire il seguente valore unitario per unità di superficie: € 850,00/mq

Una volta ricavati il valore unitario riferito ai beni campione, si è risolta la seguente proporzione:

$$Vx : px = S V : S p$$

Dalla quale il valore Vx del bene oggetto di stima, è dato:

$$Vx = (S V / S p) * px$$

Dove:

S V é la sommatoria dei prezzi di mercato di immobili analoghi,

S p é la sommatoria delle superfici degli immobili analoghi,

px é la superficie dell'immobile oggetto della stima cioè il parametro relativo al bene in esame.

Pertanto la stima del probabile valore di mercato dell'immobile pignorato ammonta a:

$$850,00 \text{ €} \times \text{mq. } 84,40 = 71740,00 \text{ €}.$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sorso (SS) - Via Baronale n. 18	84,40 mq	850,00 €/mq	€ 71.740,00	100,00%	€ 71.740,00

Valore di stima: € 71.740,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8.000,00	€

Valore finale di stima: € 63.740,00

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 27/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Cossu Alessandra

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 4 Altri allegati - Autorizzazioni edilizie
- ✓ N° 5 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Perizia privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Via Baronale n. 18

L'immobile sito in comune di Sorso, in via Baronale n. 18, è un appartamento di civile abitazione indipendente, organizzato su un unico livello al piano terra. E' costituito da un ingresso, un disimpegno, un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e bagno. Le due camere adibite a camera da letto e il disimpegno, presentano aperture finestrate sul tetto. Il bagno non presenta finestra mentre il soggiorno/cucina presenta una finestra che si affaccia sulla via Baronale. L'immobile presenta copertura a falde in eternit.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 2293, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è ricompreso nel Piano Particolareggiato del centro storico e matrice dell'insediamento, Comparto n. 2 Unità edilizia n. 264. Dal punto di vista urbanistico, l'edificio è classificato come una "Cellula doppia" di rilevanza paesaggistica, caratterizzata da una consistenza di un solo livello di piano per una superficie coperta di 84,47 mq e un volume complessivo di 254,77 mc. Il Piano impone una disciplina di recupero rigorosa che, partendo dallo stato attuale definito "degradato", obbliga al ripristino filologico dei caratteri architettonici attraverso specifiche prescrizioni tecniche. Tali norme prevedono l'adeguamento formale delle aperture, l'utilizzo esclusivo di materiali tradizionali come tegole in laterizio e intonaci storici, nonché la rimozione di elementi tecnologici incongrui quali condizionatori o cavi a vista che alterano il decoro della facciata. In base al piano particolareggiato è inoltre possibile la sopraelevazione di un ulteriore piano.

Prezzo base d'asta: € 63.740,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.740,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sorso (SS) - Via Baronale n. 18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 2293, Categoria A3	Superficie	84,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di conservazione. Risultano presenti, in corrispondenza delle aperture finestrate tracce di condensa e/o umidità derivanti da infiltrazioni dalla copertura dell'immobile.		
Descrizione:	L'immobile sito in comune di Sorso, in via Baronale n. 18, è un appartamento di civile abitazione indipendente, organizzato su un unico livello al piano terra. E' costituito da un ingresso, un disimpegno, un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e bagno. Le due camere adibite a camera da letto e il disimpegno, presentano aperture finestrate sul tetto. Il bagno non presenta finestra mentre il soggiorno/cucina presenta una finestra che si affaccia sulla via Baronale. L'immobile presenta copertura a falde in eternit.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		