
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tilocca Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Marconi n. 33, piano P. 1°	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via G.Marconi n. 33, piano P.2°	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	15

Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2023 del R.G.E.	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 33.689,00	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 33.360,00	23

INCARICO

In data 03/12/2024, il sottoscritto Geom. Tilocca Antonio, con studio in Via Torres, 7 - 07100 - Sassari (SS), email studio.tilocca@gmail.com, PEC antonio.tilocca@geopec.it, Tel. 333 5286335, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2024 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 Marconi n. 33, piano P. 1°
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via G.Marconi n. 33, piano P.2°

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA MARCONI N. 33, PIANO P. 1°

Appartamento composto da tre camere, bagno e balcone, ubicato al Piano Primo di un fabbricato di 3 piani fuori terra

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 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA G.MARCONI N. 33, PIANO P.2°

Appartamento composto da tre camere, bagno e ripostiglio, ubicato al Piano Secondo di un fabbricato di 3 piani fuori terra

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/01/2025.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie-Sassari-

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Marconi n. 33, piano P. 1°

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)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

l'immobile confina con Proprietà **** Omissis ****, via MARCONI, proprietà **** Omissis **** e altre proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	36,40 mq	48,80 mq	1	48,80 mq	2,97 m	Primo
Balcone scoperto	1,87 mq	1,87 mq	0,25	0,47 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				49,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato (in cui è posta l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva), la cui epoca di costruzione risale presumibilmente ai primi anni "40" del secolo scorso, è ubicato in via Guglielmo Marconi n. 33 ed è rappresentato da un manufatto di tre piani fuori terra. Le strutture verticali sono realizzate in muratura; i solai orizzontali sono in parte rappresentati da strutture voltate in muratura e in parte realizzati con putrelle in

ferro e laterizio; la copertura è rappresentata da tetto. L'ingresso, munito di un portoncino in pvc a due ante, si apre su un vano comune ad altre unità immobiliari dove è presente una rampa di scala in muratura (praticamente rampa unica), munita di ringhiera in ferro e rivestita con lastre di graniglia, che conduce ai piani alti (primo e secondo).

L'appartamento oggetto di procedura esecutiva è posto al piano primo e si compone di un ampio vano di ingresso-soggiorno-cucina, una camera priva di luce e aria dirette, bagno (direttamente comunicante con il vano di ingresso-soggiorno-cucina e completo di water, bidet, lavabo e piatto doccia) e balcone. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica 25x25 h. ml. 2,75. L'impianto elettrico, apparentemente non a norma, risulta realizzato in parte sotto traccia e in parte fuori traccia; al momento del sopralluogo la porzione eseguita risulta priva di alimentazione di energia elettrica. L'impianto idrico-fognario risulta realizzato sotto traccia e apparentemente funzionante. Il portoncino caposcala è rappresentato da un vetusto infisso in legno a due ante che versa in condizioni fatiscenti. Le porte interne sono in legno, le finestre ugualmente in legno con vetri semplici, munite di scurini interni e prive di infisso esterno. I pavimenti sono rappresentati in parte da lastre di scaglie di marmo 50x50 e in parte da piastrelle di ceramica. Gli intonaci delle pareti, in alcuni tratti, presentano tracce di vecchie infiltrazioni non più in atto.

Complessivamente l'immobile, sia per quanto riguarda le parti comuni sia per quanto riguarda le parti proprie, presenta condizioni di manutenzione e conservazione scadenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/07/2008 al 22/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 978, Sub. 7 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 169,91 Piano 1
Dal 22/09/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 978, Sub. 7 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 169,91 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 17/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 978, Sub. 7 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 169,91 Piano P.1°

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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	978	7		A4	1	3,5 vani	49 mq	169,91 €	P.1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella scheda planimetrica depositata in catasto non è rappresentato il vano scala condominiale che conduce al pianerottolo di ingresso all'immobile; pertanto non risulta chiaro dove sia ubicata la porta di ingresso all'unità immobiliare. Inoltre nella scheda planimetrica depositata, in corrispondenza di una camera posteriore, é rappresentata una porta di comunicazione (con altra unità immobiliare non definita) che nello stato dei luoghi non è presente.

Per l'aggiornamento del catasto è necessario presentare una pratica di variazione DOCFA il cui costo è stimabile in una somma pari a circa euro 800,00.

PRECISAZIONI

Come meglio specificato nella sezione "Regolarità Edilizia" la porzione eseguita si presume regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio poiché il fabbricato in cui è posta è antecedente al 01.09.1967 e agli atti del comune di Sorso non esiste alcuna pratica che lo riguardi fatta eccezione per una Autorizzazione Edilizia (allegata) risalente al 1997 relativa alla manutenzione della facciata e del tetto.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l'unità immobiliare e il fabbricato in cui è posta, presentano nel complesso, uno stato conservativo di qualità scadente. Infatti da tempo immemorabile non vengono eseguite manutenzioni di alcun genere e, ancorché sotto l'aspetto strutturale sia il fabbricato che la porzione eseguita si presentino in discrete condizioni, sotto l'aspetto conservativo delle finiture il tutto si presenta oggi in condizioni scadenti.

PARTI COMUNI

L'appartamento pignorato è inserito in uno stabile costituito da più unità immobiliari, pertanto la procedura esecutiva comprende una proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti che per legge, uso e destinazione formano oggetto del condominio. Si precisa, ad ogni modo, che non è presente una formale amministrazione condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO IN CUI E' POSTO L'APPARTAMENTO: Considerata l'epoca costruttiva (presumibilmente primi anni "40" del secolo scorso) le Fondazioni sono presumibilmente del tipo "a sacco" realizzate con pezzame di pietre e calcestruzzo; Strutture verticali: Murature di cantoni calcarei spessore cm. 50/70 e strutturalmente in discreto stato di conservazione; Strutture orizzontali: Solai orizzontali in parte rappresentati da strutture voltate in muratura e in parte realizzati con putrelle di ferro e laterizio ; Copertura a due falde con struttura di legno e soprastante manto di tegole; Facciate esterne intonacate e tinteggiate; Porta androne di ingresso comune in pvc a due ante; Collegamenti verticali per i piani primo e secondo mediante scala in muratura munita di ringhiera in ferro e rivestimento con lastre di graniglia (P. 1°) e lastre di ardesia (P. 2°); Pavimenti androne condominiale realizzati con piastrelle di graniglia e pianerottoli con piastrelle di scaglie di marmo. Le condizioni di manutenzione del tutto risultano scadenti. Il palazzo risulta privo di formale amministrazione condominiale.

APPARTAMENTO ESECUTATO: Portoncino di ingresso legno a due ante in condizioni scadenti; Altezza utile interna ml.2,97; Pavimenti realizzati in parte con piastrelle di scaglie di marmo e in parte con piastrelle di ceramica; Pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati; Porte interne in legno; Finestre in legno con vetri semplici e scurini interni; Balcone munito di ringhiera in ferro; Impianto elettrico in parte sotto traccia e in parte fuori traccia; Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta privo di alimentazione di energia elettrica; Impianto idrico e fognario collegati alle rispettive reti pubbliche e funzionanti. Impianto di riscaldamento non presente. Condizioni di manutenzione e conservazione scadenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo la porzione immobiliare esecutata risulta occupata dal sig. **** Omissis **** il quale dichiara che l'appartamento gli è stato messo a disposizione a titolo gratuito dalla sig.ra **** Omissis **** e a tal fine mostra una scrittura privata, che si allega, ma che apparentemente non ha validità giuridica.

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 17/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 24/09/2008
Reg. gen. 17840 - Reg. part. 2759
Quota: 1/1
Importo: € 97.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Spese: € 32.500,00
Rogante: Notaio Bolognini Carlo
Data: 22/09/2008
N° repertorio: 27022
N° raccolta: 9955

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare-Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Sassari il 26/10/2023
Reg. gen. 18685 - Reg. part. 14138
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il PUC vigente del comune di Sorso individua la zona in cui è posto l'immobile oggetto di procedura esecutiva in Zona Omogenea "A", Centro Matrice, sottoposta a Piano Particolareggiato.

Il Piano Particolareggiato vigente individua l'immobile all'interno del "Settore" n. 6 Unità Edilizia n. 82.

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 24.04.2024 è stato approvato definitivamente il nuovo Piano Particolareggiato Centro Matrice che individua l'immobile all'interno del "Comparto" n. 6, Unità Edilizia n. 81. Tale nuovo Piano Particolareggiato non è tuttavia ancora operativo.

In questo caso pertanto, fra i due piani particolareggiati, valgono le norme di salvaguardia ovvero le norme più restrittive.

c

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

Più in particolare lo scrivente, a mezzo PEC, ha fatto richiesta di accesso agli atti (allegata) per la verifica della regolarità edilizia. L'Ufficio Edilizia privata del comune di Sorso, ad evasione di tale richiesta, ha trasmesso allo scrivente, a mezzo PEC del 22/01/2025 (allegata), l'unica formalità presente in archivio, rappresentata da una Autorizzazione Edilizia datata 21 luglio 1997 (allegata), relativa ad opere di manutenzione della facciata e della copertura dell'intero fabbricato e rilasciata a nome di **** Omissis ****, all'epoca intestataria dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

L'attestato di prestazione energetica (APE), non esisteva; pertanto è stato predisposto dallo scrivente.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (che peraltro, come detto, risulta slacciato dalla rete elettrica di alimentazione), né dell'impianto idrico.

L'impianto termico non è presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento pignorato è inserito in uno stabile costituito da più unità immobiliari e pur non essendo presente una formale amministrazione condominiale, la procedura esecutiva comprende una proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via G.Marconi n. 33, piano P.2°

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)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

l'immobile confina con Proprietà **** Omissis ****, via MARCONI, lastrico solare proprietà **** Omissis **** e altre proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,50 mq	48,80 mq	1	48,80 mq	2,96 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				48,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato (in cui è posta la porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva), la cui epoca di costruzione risale presumibilmente ai primi anni "40" del secolo scorso, è ubicato in via Guglielmo Marconi n. 33 ed è rappresentato da un manufatto di tre piani fuori terra. Le strutture verticali sono realizzate in muratura; i solai orizzontali sono in parte rappresentati da strutture voltate in muratura e in parte realizzati con putrelle in ferro e laterizio; la copertura è rappresentata da tetto. L'ingresso, munito di un portoncino in pvc a due ante, si apre su un vano comune ad altre unità immobiliari dove è presente una rampa di scala in muratura (praticamente rampa unica), munita di ringhiera in ferro e rivestita con lastre di graniglia, che conduce ai piani alti (primo e secondo).

L'appartamento oggetto di procedura esecutiva è posto al piano secondo e si compone di un vano di ingresso-cucina (le cui pareti sono rivestite con piastrelle 30 x 20 di ceramica, h. 2,07), una camera con bagno comunicante (le cui pareti sono rivestite con piastrelle 25 x 25 di ceramica h. 2,10 e completo di water, lavabo e piatto doccia collegati e funzionanti), un ripostiglio (rappresentato dal pianerottolo di arrivo di una rampa di scala murata) e una seconda ampia camera illuminata da una finestrella delle dimensioni cm. 50 x 60. Detta finestrella è munita di un infisso in legno ad un'anta apribile su una proprietà limitrofa, ma impostata ad un'altezza tale dal pavimento per cui l'affaccio diretto senza un supporto resta impedito, sicché non dispone delle caratteristiche di una "veduta" né di una "luce". L'impianto elettrico, apparentemente non a norma, risulta realizzato in parte sotto traccia e in parte fuori traccia; al momento del sopralluogo la porzione esecutata risulta priva di alimentazione di energia elettrica. L'impianto idrico-fognario risulta realizzato sotto traccia, collegato e funzionante. Il portoncino caposcala è rappresentato da un vetusto infisso in legno a due ante che versa in condizioni scadenti. Le porte interne sono in legno, le finestre ugualmente in legno con vetri semplici, munite di scurini interni e prive di infisso esterno. I pavimenti sono rappresentati in parte da lastre di scaglie di marmo e in parte (bagno) da piastrelle di ceramica. Gli intonaci delle pareti, in alcuni tratti, presentano segni di muffa e tracce di vecchie infiltrazioni non più in atto.

Complessivamente l'immobile, sia per quanto riguarda le parti comuni sia per quanto riguarda le parti proprie, presenta condizioni di manutenzione e conservazione scadenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 978, Sub. 5 Categoria A6 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 0,20

		Piano P.2°
Dal 01/01/1992 al 21/04/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 978, Sub. 5 Categoria A6 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 68,17 Piano P.2°
Dal 21/04/2000 al 07/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 978, Sub. 5 Categoria A6 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 68,17 Piano P.2°
Dal 07/10/2000 al 07/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 978, Sub. 5 Categoria A6 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 68,17 Piano P.2°
Dal 07/10/2000 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 978, Sub. 5 Categoria A6 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 68,17 Piano P.2°
Dal 31/07/2008 al 22/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 978, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 169,91 Piano P.2°
Dal 22/09/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 978, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 169,91 Piano P.2°
Dal 09/11/2015 al 17/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 978, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 169,91 Piano P.2°

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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

	54	978	5		A4	1	3,5 vani	53 mq	169,91 €	P.2°	
--	----	-----	---	--	----	---	----------	-------	----------	------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella scheda planimetrica depositata in catasto non è rappresentato il vano scala condominiale che conduce al pianerottolo di ingresso all'immobile; pertanto non risulta chiaro dove sia ubicata la porta di ingresso all'unità immobiliare. Inoltre nello stato dei luoghi, in corrispondenza di una camera posteriore, é presente una finestrella non rappresentata nella scheda planimetrica.

Per l'aggiornamento del catasto è necessario presentare una pratica DOCFA di variazione il cui costo è stimabile in una somma pari a circa euro 800,00..

PRECISAZIONI

Come meglio specificato nella sezione "Regolarità Edilizia" la porzione eseguita si presume regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio poiché il fabbricato in cui è posta è antecedente al 01.09.1967 e agli atti del comune di Sorso non esiste alcuna pratica che lo riguardi fatta eccezione per una Autorizzazione Edilizia (allegata) risalente al 1997 relativa alla manutenzione della facciata e del tetto.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l'unità immobiliare e il fabbricato in cui è posta, presentano nel complesso, uno stato conservativo di qualità scadente. Infatti da tempo immemorabile non vengono eseguite manutenzioni di alcun genere e, ancorché sotto l'aspetto strutturale sia il fabbricato che la porzione eseguita si presentino in discrete condizioni, sotto l'aspetto conservativo delle finiture il tutto si presenta oggi in condizioni scadenti.

PARTI COMUNI

L'appartamento pignorato è inserito in uno stabile costituito da più unità immobiliari, pertanto la procedura esecutiva comprende una proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti che per legge, uso e destinazione formano oggetto del condominio. Si precisa, ad ogni modo, che non è presente una formale amministrazione condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO IN CUI E' POSTO L'APPARTAMENTO: Considerata l'epoca costruttiva (presumibilmente primi anni "40" del secolo scorso) le Fondazioni sono presumibilmente del tipo "a sacco" realizzate con pezzame di pietre e calcestruzzo; Strutture verticali: Murature di cantoni calcarei spessore cm. 50/70 e strutturalmente in discreto stato di conservazione; Strutture orizzontali: Solai orizzontali in parte rappresentati da strutture voltate in muratura e in parte realizzati con putrelle di ferro e laterizio ; Copertura a due falde con struttura di legno e soprastante manto di tegole; Facciate esterne intonacate e tinteggiate; Porta androne di ingresso comune in pvc; Collegamenti verticali per i piani primo e secondo mediante scala in muratura munita di ringhiera in ferro e rivestimento con lastre di graniglia (P. 1°) e lastre di ardesia (P. 2°); Pavimenti androne condominiale realizzati con piastrelle di graniglia e pianerottoli con piastrelle di scaglie di marmo. Le condizioni di manutenzione del tutto risultano scadenti. Il palazzo risulta privo di formale amministrazione condominiale.

APPARTAMENTO ESECUTATO: Portoncino di ingresso legno a due ante in pessime condizioni; Altezza utile interna ml.2,97; Pavimenti realizzati con piastrelle di scaglie di marmo, il bagno risulta pavimentato con piastrelle di ceramica; Pareti interne vano ingresso-cucina rivestite con piastrelle di ceramica 25x25 fino ad una altezza dal pavimento di ml. 2,10, la restante altezza delle pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati; Pareti interne e soffitti degli altri due vani sono intonacate e tinteggiate; Pavimenti e rivestimenti bagno in piastrelle di ceramica, altezza dei rivestimenti ml. 2,10 dal pavimento; Porte interne in legno; Finestre in legno con vetri semplici e scurini interni; Impianto elettrico in parte sotto traccia e in parte fuori traccia; Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta privo di alimentazione di energia elettrica; Impianto idrico e fognario collegati alle rispettive reti pubbliche e funzionanti. Impianto di riscaldamento non presente. Condizioni di manutenzione e conservazione scadenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento dell'accesso, effettuato con l'ausilio del fabbro, è risultato libero.

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 17/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 24/09/2008
Reg. gen. 17840 - Reg. part. 2759
Quota: 1/1
Importo: € 97.500,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Spese: € 32.500,00
Rogante: Notaio Bolognini Carlo
Data: 22/09/2008
N° repertorio: 27022
N° raccolta: 9955

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare-Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Sassari il 26/10/2023
Reg. gen. 18685 - Reg. part. 14138
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il PUC vigente del comune di Sorso individua la zona in cui è posto l'immobile oggetto di procedura esecutiva in Zona Omogenea "A", Centro Matrice, sottoposta a Piano Particolareggiato.

Il Piano Particolareggiato vigente individua l'immobile all'interno del "Settore" n. 6 Unità Edilizia n. 82.

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 24.04.2024 è stato approvato definitivamente il nuovo Piano Particolareggiato Centro Matrice che individua l'immobile all'interno del "Comparto" n. 6, Unità Edilizia n. 81. Tale nuovo Piano Particolareggiato non è tuttavia ancora operativo.

In questo caso pertanto, fra i due piani particolareggiati, valgono le norme di salvaguardia ovvero le norme più restrittive.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

Più in particolare lo scrivente, a mezzo PEC, ha fatto richiesta di accesso agli atti (allegata) per la verifica della regolarità edilizia. L'Ufficio Edilizia privata del comune di Sorso, ad evasione di tale richiesta, ha trasmesso allo scrivente, a mezzo PEC del 22/01/2025 (allegata), l'unica formalità presente in archivio, rappresentata da una Autorizzazione Edilizia datata 21 luglio 1997 (allegata), relativa ad opere di manutenzione della facciata e della copertura dell'intero fabbricato e rilasciata a nome di **** Omissis ****, all'epoca intestataria dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

L'attestato di prestazione energetica (APE), non esisteva; pertanto è stato predisposto dallo scrivente.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (che peraltro, come detto, risulta slacciato dalla rete elettrica di alimentazione), né dell'impianto idrico.

L'impianto termico non è presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento pignorato è inserito in uno stabile costituito da più unità immobiliari e pur non essendo presente una formale amministrazione condominiale, la procedura esecutiva comprende una proporzionale quota di proprietà sulle parti ed impianti comuni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Marconi n. 33, piano P. 1°
Appartamento composto da tre camere, bagno e balcone, ubicato al Piano Primo di un fabbricato di 3 piani fuori terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 978, Sub. 7, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 34.489,00
Per la determinazione del valore lo scrivente ha adottato il criterio di stima del valore di mercato. A tal fine ha preliminarmente esaminato: a)- la zona in cui è ubicato l'immobile è rappresentata dal centro storico del comune di Sorso e nel raggio di poche centinaia di metri è dotata di una serie di servizi quali farmacie, sportelli bancari, ufficio postale, palazzo comunale, negozi di varie tipologie ecc.; b)- l'agevole viabilità di collegamento con i centri vicini, in particolare con Sassari, da cui dista appena 11 km., oltretutto con i principali snodi del territorio in particolare il porto di Porto Torres e l'aeroporto di Alghero-Fertilia; c)- le caratteristiche tipologiche, strutturali e di finitura, la tipologia distributiva e lo stato di conservazione e manutenzione.

Fissati tali elementi, lo scrivente ha preso in esame le quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia del Territorio, i cui valori, aggiornati al primo semestre del 2024, hanno oscillazioni fra euro 550 ed euro 850/mq per abitazioni di tipo economico; ha svolto poi un'indagine di mercato assumendo opportune informazioni presso alcune agenzie immobiliari che operano nel territorio, integrata con un'analisi di annunci di vendita di immobili ubicati nell'abitato di Sorso, pubblicati su riviste e siti on line; in tal modo ha ricavato una quotazione media per immobili con caratteristiche simili a quello eseguito, oscillante fra euro 600 ed euro 800/mq. Per quanto sopra, tenuto conto delle condizioni generali e particolari dell'immobile, lo scrivente ritiene equo adottare un prezzo medio unitario pari ad euro 700,00/mq di superficie convenzionale. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile eseguito, dato dal prodotto fra la superficie convenzionale (mq. 49,27) ed il prezzo medio unitario adottato (€ 700,00), risulta pari ad euro 34.489,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sorso (SS) - via Marconi n. 33, piano P. 1°	49,27 mq	700,00 €/mq	€ 34.489,00	100,00%	€ 34.489,00
Valore di stima:					€ 34.489,00

Valore di stima: € 34.489,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Procedura DOCFA di variazione catastale	800,00	€

Valore finale di stima: € 33.689,00

Costo stimato per la regolarizzazione catastale

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via G.Marconi n. 33, piano P.2°
Appartamento composto da tre camere, bagno e ripostiglio, ubicato al Piano Secondo di un fabbricato di 3 piani fuori terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 978, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 34.160,00
Per la determinazione del valore lo scrivente ha adottato il criterio di stima del valore di mercato. A tal fine ha preliminarmente esaminato: a)- la zona in cui è ubicato l'immobile è rappresentata dal centro storico del comune di Sorso e nel raggio di poche centinaia di metri è dotata di una serie di servizi quali farmacie, sportelli bancari, ufficio postale, palazzo comunale, negozi di varie tipologie ecc.; b)- l'agevole viabilità di collegamento con i centri vicini, in particolare con Sassari, da cui dista appena 11 km., oltreché con i principali snodi del territorio in particolare il porto di Porto Torres e l'aeroporto di Alghero-Fertilia; c)- le caratteristiche tipologiche, strutturali e di finitura, la tipologia distributiva e lo stato di conservazione e manutenzione.

Fissati tali elementi, lo scrivente ha preso in esame le quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia del Territorio, i cui valori, aggiornati al primo semestre del 2024, hanno oscillazioni fra euro 550 ed euro 850/mq per abitazioni di tipo economico; ha svolto poi un'indagine di mercato assumendo opportune informazioni presso alcune agenzie immobiliari che operano nel territorio, integrata con un'analisi di annunci di vendita di immobili ubicati nell'abitato di Sorso, pubblicati su riviste e siti on line; in tal modo ha ricavato una quotazione media per immobili con caratteristiche simili a quello eseguito, oscillante fra euro 600 ed euro 800/mq. Per quanto sopra, tenuto conto delle condizioni generali e particolari dell'immobile, lo scrivente ritiene equo adottare un prezzo medio unitario pari ad euro 700,00/mq di superficie convenzionale. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile eseguito, dato dal prodotto fra la superficie convenzionale (mq. 48,80) ed il prezzo medio unitario adottato (€. 700,00), risulta pari ad euro 34.160,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Sorso (SS) - via G.Marconi n. 33, piano P.2°	48,80 mq	700,00 €/mq	€ 34.160,00	100,00%	€ 34.160,00
				Valore di stima:	€ 34.160,00

Valore di stima: € 34.160,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Procedura DOCFA di variazione catastale	800,00	€

Valore finale di stima: € 33.360,00

Costo stimato per la regolarizzazione catastale

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 18/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tilocca Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotti 1 e 2 Autorizzazione Edilizia n. 40/1997
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotti 1 e 2 PEC risposta Sorso accesso Atti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotti 1 e 2 PEC transmiss. APE Assess. Industria RAS
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotti 1 e 2 Richiesta accesso atti-Sorso
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 1 APE-Sorso F. 54 Mapp.978-7.pdf (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Lotto 1-Doc. Fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 1-Ispezione Ipotecaria Mapp. 978-7 (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Lotto 1-Scheda Plan. Mapp. 978-7 (Aggiornamento al 04/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 1-Scrittura privata occupazione immobile
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Lotto 1-Visura Storica Mapp. 978-7 (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 2 APE- Sorso F.54 Mapp.978-5.pdf (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Lotto 2-Doc. Fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 2-Ispezione Ipotecaria Mapp. 978-5 (Aggiornamento al 17/12/2024)

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Lotto 2-Scheda Plan. Mapp. 978-5 (Aggiornamento al 04/12/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Lotto 2-Visura Storica mapp. 978-5 (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pec Trasmiss. Bozza Perizia alle parti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Marconi n. 33, piano P. 1°
Appartamento composto da tre camere, bagno e balcone, ubicato al Piano Primo di un fabbricato di 3 piani fuori terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 978, Sub. 7, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il PUC vigente del comune di Sorso individua la zona in cui è posto l'immobile oggetto di procedura esecutiva in Zona Omogenea "A", Centro Matrice, sottoposta a Piano Particolareggiato. Il Piano Particolareggiato vigente individua l'immobile all'interno del "Settore" n. 6 Unità Edilizia n. 82. Con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 24.04.2024 è stato approvato definitivamente il nuovo Piano Particolareggiato Centro Matrice che individua l'immobile all'interno del "Comparto" n. 6, Unità Edilizia n. 81. Tale nuovo Piano Particolareggiato non è tuttavia ancora operativo. In questo caso pertanto, fra i due piani particolareggiati, valgono le norme di salvaguardia ovvero le norme più restrittive. c

Prezzo base d'asta: € 33.689,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via G.Marconi n. 33, piano P.2°
Appartamento composto da tre camere, bagno e ripostiglio, ubicato al Piano Secondo di un fabbricato di 3 piani fuori terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 978, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il PUC vigente del comune di Sorso individua la zona in cui è posto l'immobile oggetto di procedura esecutiva in Zona Omogenea "A", Centro Matrice, sottoposta a Piano Particolareggiato. Il Piano Particolareggiato vigente individua l'immobile all'interno del "Settore" n. 6 Unità Edilizia n. 82. Con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 24.04.2024 è stato approvato definitivamente il nuovo Piano Particolareggiato Centro Matrice che individua l'immobile all'interno del "Comparto" n. 6, Unità Edilizia n. 81. Tale nuovo Piano Particolareggiato non è tuttavia ancora operativo. In questo caso pertanto, fra i due piani particolareggiati, valgono le norme di salvaguardia ovvero le norme più restrittive.

Prezzo base d'asta: € 33.360,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 123/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.689,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sorso (SS) - via Marconi n. 33, piano P. 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 978, Sub. 7, Categoria A4	Superficie	49,27 mq
Stato conservativo:	Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l'unità immobiliare e il fabbricato in cui è posta, presentano nel complesso, uno stato conservativo di qualità scadente. Infatti da tempo immemorabile non vengono eseguite manutenzioni di alcun genere e, ancorché sotto l'aspetto strutturale sia il fabbricato che la porzione eseguita si presentino in discrete condizioni, sotto l'aspetto conservativo delle finiture il tutto si presenta oggi in condizioni scadenti.		
Descrizione:	Appartamento composto da tre camere, bagno e balcone, ubicato al Piano Primo di un fabbricato di 3 piani fuori terra		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.360,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Sorso (SS) - via G.Marconi n. 33, piano P.2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 978, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	48,80 mq
Stato conservativo:	Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l'unità immobiliare e il fabbricato in cui è posta, presentano nel complesso, uno stato conservativo di qualità scadente. Infatti da tempo immemorabile non vengono eseguite manutenzioni di alcun genere e, ancorché sotto l'aspetto strutturale sia il fabbricato che la porzione eseguita si presentino in discrete condizioni, sotto l'aspetto conservativo delle finiture il tutto si presenta oggi in condizioni scadenti.		
Descrizione:	Appartamento composto da tre camere, bagno e ripostiglio, ubicato al Piano Secondo di un fabbricato di 3 piani fuori terra		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------