

---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Zoroddu Luisa, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2022 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - via Buddi-Buddi n. 139/C.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Via Buddi Buddi, 139/C.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2 .....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità .....	10
Confini .....	10
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali .....	12
Precisazioni.....	12
Patti .....	12
Stato conservativo .....	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
<b>Lotto 1</b> .....	16
<b>Lotto 2</b> .....	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto 1</b> .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2022 del R.G.E. ....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	20



## INCARICO

---

All'udienza del 18/01/2023, il sottoscritto Dott. Agr. Zoroddu Luisa, con studio in Via Costa Smeralda, 52 - 07045 - Ossi (SS), email l.zoroddu@tiscali.it, PEC luzoroddu@pcert.postecert.it, Tel. 338 3779114, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/01/2023 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 Sassari (SS) - via Buddi-Buddi n. 139/C
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Via Buddi Buddi, 139/C

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA BUDDI-BUDDI N. 139/C**

---

Trattasi di una abitazione in villetta multifamiliare, in via Buddi-Buddi n. 139/C.

Il compendio è situato nell'agro del comune di Sassari, in località Gabaru, periferia nord distante 2 Km circa dal centro abitato di Sassari e 6 Km dalla località balneare di Platamona.

L'immobile ha accesso da una strada di penetrazione agraria parallela alla SP 60 Buddi-Buddi.

Alloggio disposto su due piani: un piano seminterrato e un piano terra.

All'ingresso, al piano seminterrato, ampio locale e bagno, al piano terra, corridoio tre camere da letto e un bagno.

Zona priva di attività commerciali e servizi.

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.

A seguito della riunione della Es. n. 155-22 con la procedura n° 96/22 del RGE, si provvedeva ad accedere al cespite pignorato in data 24/07/2023.

Al sopralluogo ha presieduto il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, soggetto terzo rispetto alla procedura, incaricato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esecutato.

In fase di ispezione si provvedeva al rilevamento planimetrico e alla verifica delle condizioni generali dell'immobile.



## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA BUDDI BUDDI, 139/C**

---

Trattasi di un terreno, composto da due mappali contigui, ubicato nell'agro del comune di Sassari, località Gabaru in via Buddi-Buddi n. 139/C.

Periferia nord, distante 2 Km circa dal centro abitato di Sassari e 6 Km dalla località balneare di Platamona. Al centro del terreno insiste il fabbricato plurifamiliare (lotto 1), identificato catastalmente al Foglio 22, particella 238.

Il compendio ha accesso da una strada di penetrazione agraria parallela alla SP 60 Buddi-Buddi.

Terreno incolto, con presenza di alcuni alberi da frutto, interamente recintato.

Nella borgata non sono presenti attività commerciali e servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso al cespite pignorato è avvenuto in data 13/04/2023.

Parte del mappale 366 è occupato da due vialetti di ingresso, recintati e provvisti di cancello, che conducono alle abitazioni.

Sul terreno sono stati rinvenuti diversi veicoli abbandonati.

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - via Buddi-Buddi n. 139/C

## **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

L'appartamento si affaccia a Nord, lato sul quale è posizionato l'ingresso, a Ovest e a Sud sul mappale 366. A Est risulta in aderenza con un alloggio di altra proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,39 mq	124,10 mq	1	124,10 mq	2,70 m	T-S1
Terrazza	33,29 mq	36,09 mq	1	36,09 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>160,19 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>160,19 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/2007 al 22/09/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 238, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 348,61
Dal 22/09/2010 al 13/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 238, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 348,61 Piano S1-T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catasta le			
	22	238	2	2	A3	2	4,5 vani	127 mq	348,61 €	S1-T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

Nel seminterrato, il cavedio è più largo di m. 0.80 e all'interno è stato realizzato un bagno.

Nel piano terra al posto di due camere e bagno, sono state realizzate tre camere dal letto, un corridoi e un bagno.

La regolarizzazione della difformità deve essere risolta preliminarmente presso l'ufficio tecnico comunale attraverso una pratica di "accertamento di conformità" e a seguire catastalmente con un aggiornamento della planimetria.

### **PRECISAZIONI**

La documentazione ex Art. 567 C.P.C risulta completa e vi è corrispondenza fra la ditta eseguita e i soggetti titolari di diritti reali oggetto del presente pignoramento.

### **PATTI**

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile si presente in uno stato di conservazione scadente.

All'interno lavori di muratura in corso.

### **PARTI COMUNI**

Attualmente l'ingresso all'appartamento è possibile da un vialetto condiviso con altri proprietari.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Allo stato attuale non risultano gravare sull'immobile servitù, vincoli artistici, storici, né vincoli di altra natura riguardanti l'area su cui sorge l'immobile. Non risultano diritti demaniali o usi civici.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è composto da un piano seminterrato e un piano terra comunicanti fra loro da una scala interna. La muratura portante è in blocchi di cemento armato, le pareti interne sono realizzate con tramezzature in mattoni forati. Tutte le superfici interne presentano un intonaco con finitura al civile e pittura. I bagni si presentano con le pareti verticali rivestite di piastrelle in gres, gli stessi sono dotati di apparecchi igienico-sanitari, con relative rubinetterie e raccorderie di adduzione e di scarico.

La pavimentazione è in gres porcellanato. Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre e le portefinestre in pvc.

Gli impianti tecnologici, idrico-sanitario ed elettrico sono sottotraccia.

Presente impianto di riscaldamento.

Altezze interne: piano terra 2.70, piano seminterrato mt. 2.50.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/2007 al 22/09/2010	**** Omissis ****	<b>Costituzione del 12/12/2007 Pratica n. SS0358905 (n. 4647.1/2007)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/09/2010 al 13/03/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di compraventa</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Chianale Angelo	22/09/2010	64799	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **Oneri di cancellazione**

ISCRIZIONE del 06/10/2010 - Registro Particolare 4841 Registro Generale 17386  
 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 64800/28003 del 22/09/2010  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le previsioni del PUC approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale, n.35 del 18.11.2014 e pubblicato sul Buras n. 58 del 11.12.2014, variante n. 08 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 06.10.2022 e pubblicata sul Buras n. 49 del 27.10.2022 e successiva variante n. 12, adottata preliminarmente con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 28.04.2022 l'area in cui ricade il compendio è classificata come zona E sottozona E3.a del Campo Ambientale 3 Ambito 2. In particolare l'Art. 46 definisce la sottozona E3.a "Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e diffusione insediativa discontinua".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli atti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico, settore edilizia privata del comune di Sassari sono stati:

- Concessione Edilizia C/06/499 del 24/05/2006;
- Concessione Edilizia n. C/07/17 del 11/01/2007.

Difficoltà tra stato assentite e tra stato realizzato.

Riscontrata diversa distribuzione di spazi interni, nel piano seminterrato in una parte del cavedio, che è risultato di larghezza superiore a m. 0.80, è stato realizzato un bagno, nel piano terra al posto di due camere e bagno, corridoio, tre camere e un bagno. Terrazzi e prospetti C e B che differiscono dallo stato assentito.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



L'attestato di prestazione energetica dell'immobile è stato elaborato dalla sottoscritta e si allega alla presente.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Via Buddi Buddi, 139/C

## 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 Nord con il mappale 277;
- a Sud con i mappali 321/325/368;
- a Est con i mappali 281/391;



-a Ovest con i mappali 250/336.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4431,00 mq	4431,00 mq	1	4431,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	61,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4492,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4492,00 mq</b>		

Per il mappale 366 è comodamente divisibile, mentre la particella 392, visto le piccole dimensioni, solo mq. 61,00, non è frazionabile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/2001 al 19/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 62 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.60.80 Reddito dominicale € 31,40 Reddito agrario € 25,12
Dal 19/07/2006 al 18/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 62 Categoria EU Superficie catastale 5.595 , mq
Dal 18/06/2007 al 26/09/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 62 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.55.95 Reddito dominicale € 28,90 Reddito agrario € 23,12
Dal 26/09/2007 al 29/03/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 237 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.54.52 Reddito dominicale € 28,16 Reddito agrario € 22,53
Dal 29/03/2011 al 10/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 279



		Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.46.17 Reddito dominicale € 23,84 Reddito agrario € 19,08
Dal 10/12/2013 al 13/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 366 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.44.31 Reddito dominicale € 22,88 Reddito agrario € 18,31

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	366				Vigneto	3	00.44.31 mq	22,88 €	18,31 €	
22	392				Vigneto	3	00.00.61 mq	0,32 €	0,25 €	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La qualità di coltura non corrisponde.  
Terreno incolto con presenza di alcuni alberi da frutto.

## PRECISAZIONI

La documentazione ex Art. 567 C.P.C risulta completa e vi è corrispondenza fra la ditta eseguita e i soggetti titolari di diritti reali oggetto del presente pignoramento.

## PATTI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale.

## STATO CONSERVATIVO



Terreno incolto con presenza di alcuni alberi da frutto, interamente recintato.

## PARTI COMUNI

Parte del mappale 366 è occupato da due vialetti recintati che conducono alle abitazioni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Allo stato attuale non risultano gravare sull'immobile servitù, vincoli artistici, storici, né vincoli di altra natura riguardanti l'area su cui sorge l'immobile. Non risultano diritti demaniali o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo interamente recintato, costituito da due mappali contigui, di cui uno molto piccolo. La superficie totale è pari a mq. 4.492 la S.a.u. mq. 4.000 circa .  
Terreno di giacitura pianeggiante, 110 m. s.l.m., incolto con presenza di alcuni alberi da frutto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1989 al 17/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/1989 al	**** Omissis ****	Compravendita			



17/10/2006		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cosimo Carreri	21/04/1989	14072	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sassari			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Sassari	05/05/1989	1822			
Dal 17/10/2006 al 22/09/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pitzorno		48769	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sassari (SS)			
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Sassari (SS)					
Dal 17/10/2006 al 22/09/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pitzorno	17/10/2006	48769	11884/2006
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 22/09/2010 al 13/03/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Chianale Angelo		64799	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2010 al 13/03/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Chianale Angelo		64799	10502.1/2010
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sassari			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta variata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **Oneri di cancellazione**

TRASCRIZIONE del 27/10/2022 - Registro Particolare 13458 Registro Generale 17881  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD UNEP C. D'APP CAGLIARI SEZ DIST SASSARI Repertorio 2023 del 30/08/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE del 27/10/2022 - Registro Particolare 13458 Registro Generale 17881  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD UNEP C. D'APP CAGLIARI SEZ DIST SASSARI Repertorio 2023 del 30/08/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le previsioni del PUC approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale, n.35 del 18.11.2014 e pubblicato sul Buras n. 58 del 11.12.2014, variante n. 08 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 06.10.2022 e pubblicata sul Buras n. 49 del 27.10.2022 e successiva variante n. 12, adottata preliminarmente con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 28.04.2022, l'area in cui ricadono gli immobili distinti nella Sez. Sassari-Agro, Catasto Terreni al Foglio 22 Mappali 366, 392 è classificata come zona E sottozona E3.a del Campo Ambientale 3 Ambito 2. In particolare l'Art. 46 definisce la sottozona E3.a "Aree



caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e diffusione insediativa discontinua".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nel mappale 366 è presente un pozzo artesiano, un serbatoio di accumulo in pvc, una fossa biologica per lo scarico dei reflui e un locale tecnico di piccole.

Da verifiche effettuate presso la Provincia di Sassari-Settore ambiente agricoltura, il pozzo non risulta autorizzato, così come non è presente l'autorizzazione allo scarico dei reflui.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - via Buddi-Buddi n. 139/C  
Trattasi di una abitazione in villetta multifamiliare, in via Buddi-Buddi n. 139/C. Il compendio è situato nell'agro del comune di Sassari, in località Gabaru, periferia nord distante 2 Km circa dal centro abitato di Sassari e 6 Km dalla località balneare di Platamona. L'immobile ha accesso da una strada di penetrazione agraria parallela alla SP 60 Buddi-Buddi. Alloggio disposto su due piani: un piano seminterrato e un piano terra. All'ingresso, al piano seminterrato, ampio locale e bagno, al piano terra, corridoio tre camere da letto e un bagno. Zona priva di attività commerciali e servizi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 238, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 150.578,60  
Al valore totale dell'immobile sono state decurtate le spese di circa € 1500,00 necessarie per la presentazione, da parte di un tecnico abilitato, dell'accertamento di conformità all'ufficio tecnico del comune di Sassari e per l'elaborazione della pratica DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate sezione territorio.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - via Buddi-Buddi n. 139/C	160,19 mq	940,00 €/mq	€ 150.578,60	100,00%	€ 150.578,60
				Valore di stima:	€ 150.578,60

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Via Buddi Buddi, 139/C

Trattasi di un terreno, composto da due mappali contigui, ubicato nell'agro del comune di Sassari, località Gabaru in via Buddi-Buddi n. 139/C. Periferia nord, distante 2 Km circa dal centro abitato di Sassari e 6 Km dalla località balneare di Platamona. Al centro del terreno insiste il fabbricato plurifamiliare (lotto 1), identificato catastalmente al Foglio 22, particella 238. Il compendio ha accesso da una strada di penetrazione agraria parallela alla SP 60 Buddi-Buddi. Terreno incolto, con presenza di alcuni alberi da frutto, interamente recintato. Nella borgata non sono presenti attività commerciali e servizi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 366, Qualità Vigneto - Fg. 22, Part. 392, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 40.428,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Sassari (SS) - Via Buddi Buddi, 139/C	4492,00 mq	9,00 €/mq	€ 40.428,00	100,00%	€ 40.428,00
				Valore di stima:	€ 40.428,00

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.

Ossi, li 22/03/2024



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale ed estratto di mappa (Aggiornamento al 01/03/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche appezzamenti e appartamento (Aggiornamento al 13/03/2024)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessioni e allegati progettuali (Aggiornamento al 01/03/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 13/03/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Risposta accesso atti Provincia di Sassari Settore Ambiente Agricoltura (Aggiornamento al 12/03/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Nota Spesa (Aggiornamento al 15/03/2024)
- ✓ N° 3 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 12/03/2024)
- ✓ N° 5 Foto - Allegato fotografico (Aggiornamento al 18/03/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - via Buddi-Buddi n. 139/C  
Trattasi di una abitazione in villetta multifamiliare, in via Buddi-Buddi n. 139/C. Il compendio è situato nell'agro del comune di Sassari, in località Gabaru, periferia nord distante 2 Km circa dal centro abitato di Sassari e 6 Km dalla località balneare di Platamona. L'immobile ha accesso da una strada di penetrazione agraria parallela alla SP 60 Buddi-Buddi. Alloggio disposto su due piani: un piano seminterrato e un piano terra. All'ingresso, al piano seminterrato, ampio locale e bagno, al piano terra, corridoio tre camere da letto e un bagno. Zona priva di attività commerciali e servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 238, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni del PUC approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale, n.35 del 18.11.2014 e pubblicato sul Buras n. 58 del 11.12.2014, variante n. 08 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 06.10.2022 e pubblicata sul Buras n. 49 del 27.10.2022 e successiva variante n. 12, adottata preliminarmente con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 28.04.2022 l'area in cui ricade il compendio è classificata come zona E sottozona E3.a del Campo Ambientale 3 Ambito 2. In particolare l'Art. 46 definisce la sottozona E3.a "Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e diffusione insediativa discontinua".

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Via Buddi Buddi, 139/C  
Trattasi di un terreno, composto da due mappali contigui, ubicato nell'agro del comune di Sassari, località Gabaru in via Buddi-Buddi n. 139/C. Periferia nord, distante 2 Km circa dal centro abitato di Sassari e 6 Km dalla località balneare di Platamona. Al centro del terreno insiste il fabbricato plurifamiliare (lotto 1), identificato catastalmente al Foglio 22, particella 238. Il compendio ha accesso da una strada di penetrazione agraria parallela alla SP 60 Buddi-Buddi. Terreno incolto, con presenza di alcuni alberi da frutto, interamente recintato. Nella borgata non sono presenti attività commerciali e servizi.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 366, Qualità Vigneto - Fg. 22, Part. 392, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni del PUC approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale, n.35 del 18.11.2014 e pubblicato sul Buras n. 58 del 11.12.2014, variante n. 08 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 06.10.2022 e pubblicata sul Buras n. 49 del 27.10.2022 e successiva variante n. 12, adottata preliminarmente con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 28.04.2022, l'area in cui ricadono gli immobili distinti nella Sez. Sassari-Agro, Catasto Terreni al Foglio 22 Mappali 366, 392 è classificata come zona E sottozona E3.a del Campo Ambientale 3 Ambito 2. In particolare l'Art. 46 definisce la sottozona E3.a "Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e diffusione insediativa discontinua".



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2022 DEL R.G.E.

## LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - via Buddi-Buddi n. 139/C		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 238, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	160,19 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presente in uno stato di conservazione scadente. All'interno lavori di muratura in corso.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una abitazione in villetta multifamiliare, in via Buddi-Buddi n. 139/C. Il compendio è situato nell'agro del comune di Sassari, in località Gabaru, periferia nord distante 2 Km circa dal centro abitato di Sassari e 6 Km dalla località balneare di Platamona. L'immobile ha accesso da una strada di penetrazione agraria parallela alla SP 60 Buddi-Buddi. Alloggio disposto su due piani: un piano seminterrato e un piano terra. All'ingresso, al piano seminterrato, ampio locale e bagno, al piano terra, corridoio tre camere da letto e un bagno. Zona priva di attività commerciali e servizi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Via Buddi Buddi, 139/C		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 366, Qualità Vigneto - Fg. 22, Part. 392, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	4492,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno incolto con presenza di alcuni alberi da frutto, interamente recintato.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno, composto da due mappali contigui, ubicato nell'agro del comune di Sassari, località Gabaru in via Buddi-Buddi n. 139/C. Periferia nord, distante 2 Km circa dal centro abitato di Sassari e 6 Km dalla località balneare di Platamona. Al centro del terreno insiste il fabbricato plurifamiliare (lotto 1), identificato catastalmente al Foglio 22, particella 238. Il compendio ha accesso da una strada di penetrazione agraria parallela alla SP 60 Buddi-Buddi. Terreno incolto, con presenza di alcuni alberi da frutto, interamente recintato. Nella borgata non sono presenti attività commerciali e servizi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



