

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Atzeri Ignazia, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2017 del R.G.E.

promossa da

BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

E PER ESSA

4 MORI SARDEGNA S.R.L.

Sede legale: via V. Alfieri, 1 - 31015 Conegliano (TV)

Codice Fiscale: 04946080266

contro

OMISSIS

Codice fiscale: omissis

Nato a omissis il omissis



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Lotto 1	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarita1.....	7
Confini	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni.....	9
Servitu1 censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalita1 pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica	11
Regolarita1 edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarita1.....	15
Confini	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	16
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17
Servitu1 censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	18
Formalita1 pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica	19



Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	21
Lotto 3.....	22
Descrizione	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità.....	23
Confini	24
Consistenza.....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali.....	24
Stato conservativo	25
Parti Comuni.....	25
Servitù censu, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali	28
Lotto 4.....	30
Descrizione	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Titolarità.....	31
Confini	32
Consistenza.....	32
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Dati Catastali.....	32
Stato conservativo.....	33
Parti Comuni.....	33
Servitù censu, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica	35
Vincoli od oneri condominiali	35
Lotto 5.....	36



Descrizione	37
Completezza documentazione ex art. 567	37
Titolarita1.....	37
Confini	38
Consistenza.....	38
Cronistoria Dati Catastali.....	38
Dati Catastali.....	38
Stato conservativo	39
Parti Comuni.....	39
Servitu1 censo, livello, usi civici.....	39
Stato di occupazione	39
Provenienze Ventennali	39
Formalita1 pregiudizievoli.....	40
Normativa urbanistica	41
Regolarita1 edilizia.....	41
Vincoli od oneri condominiali	42
Stima / Formazione lotti.....	43
Lotto 1	43
Lotto 2	44
Lotto 3	45
Lotto 4	46
Lotto 5	47
Riepilogo bando d'asta.....	49
Lotto 1	49
Lotto 2	49
Lotto 3	49
Lotto 4	50
Lotto 5	50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2017 del R.G.E.....	52
Lotto 1	52
Lotto 2	52
Lotto 3	53
Lotto 4	53
Lotto 5	54



INCARICO

All'udienza del 22/07/2021, il sottoscritto Geom. Atzeri Ignazia, con studio in Via dei Papaveri, 20/22 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email geomignaziaatzeeri@gmail.com, PEC ignazia.atzeri@geopec.it, Tel. 3889834607, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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) - Reg. Cabu di Spiga - Loc. S.V. Baddimanna Filigheddu, 4, piano Terra – Distinto al foglio 73, particella 110, subalterno 3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Reg. Cabu di Spiga - Loc. S.V. Baddimanna Filigheddu, 4, piano Terra – Distinto al foglio 73, particella 110, subalterno 4
- **Bene N° 3** - OMISSIS
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Reg. Cabu di Spiga - Loc. S.V. Baddimanna Filigheddu, 4, piano Terra – Distinto al foglio 73, particella 467
- **Bene N° 5** - Corte o resede (b.c.n.c.) ubicato a Sassari (SS) - Reg. Cabu di Spiga - Loc. S.V. Baddimanna Filigheddu, 4, piano Terra – Distinto al foglio 73, particella 110, subalterno 7



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Reg. Cabu di Spiga - Loc. S.V. Baddimanna Filigheddu, 4, piano Terra – Distinto al foglio 73, particella 110, subalterno 3

DESCRIZIONE

L'immobile in questione è ubicato in zona periferica, lungo la strada vicinale S.V. Baddimanna Filigheddu, nelle immediate vicinanze della Via G. Deledda. La zona risulta ben servita da mezzi pubblici, uffici e attività commerciali in genere seppure non centralissima rispetto al nucleo urbano centrale. Dal punto di vista urbanistico ricade in zona C, sottozona C3a (Vedi art. 30 delle NTA del vigente PUC). Il bene esecutato è costituito da un appartamento di tipo economico composto da soggiorno con cucina, una camera da letto ed un bagno.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITA'

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
- Codice fiscale: OMISSIS
- OMISSIS
Nato a OMISSIS il OMISSIS

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale OMISSIS.

CONFINI

Il subalterno 3 confina con il subalterno 4, subalterno 7 e subalterno 11 del foglio 73, particella 110.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,72 mq	49,45 mq	1,00	49,45 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				49,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La titolarità catastale del bene pignorato corrisponde a quella reale.

Ai fini della cronistoria catastale esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali a tutto il 10/03/2017, a firma del Dr. Notaio Giorgio Castiglioni, notaio in Bologna, riconfermata previa ulteriore verifica catastale dalla scrivente C.T.U. in data 23/02/2023 (vedi allegato 2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	73	110	3	2	A3	2	2,5	53 mq	193,67 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia la non corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Esiste corrispondenza catastale con il progetto edilizio di cui all'ultima concessione edilizia rilasciata, con particolare riferimento alla Concessione in sanatoria n. 628/326 del 30/03/2007

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione generale.

Nello specifico le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate e non sono presenti fessurazioni o distacco di intonaco o tinta, così come pavimenti, soffitti, infissi interni ed esterni risultano in buono stato di conservazione.



Gli impianti elettrici ed idraulici risultano regolarmente funzionanti.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto presenta parti comuni con i restanti immobili eseguiti facenti parte del complesso residenziali consistenti nel cortile (catastalmente identificato con il sub. 7) d'accesso alle unità immobiliari identificare catastalmente con il sub. 3 - 4 - 5 - 6.

SERVITU' CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il sottoscritto C.T.U. non ha rilevato l'esistenza di vincoli e pesi gravati da censo, livello o uso civico, diritti demaniali od altro sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura e materiali: La struttura del fabbricato è a travi e pilastri in c.a., le tamponature in laterizio intonacato e tinteggiato, i solai in latero-cemento.

Infissi: Gli infissi esterni sono in legno con portelloni; quelli interni in legno.

Pavimenti: in ceramica;

Rivestimenti: in ceramica;

Impianti: è presente l'impianto elettrico, idrico fognario e di riscaldamento/raffrescamento costituito da split posizionato nella sala/soggiorno, boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare eseguita risulta ad oggi abitata dal figlio dell'esecutato (OMISSIS) e dalla sua compagna, in comodato d'uso gratuito senza regolare contratto.

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'ultimo atto di provenienza del bene pignorato non risulta depositato agli atti prima d'ora, pertanto si allega alla presente.

- L'ultimo atto di provenienza del bene pignorato corrisponde a quanto dichiarato nella certificazione notarile allegata agli atti del fascicolo.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Sassari il 08/05/2002
Reg. gen. 5699 - Reg. part. 821
Importo: € 104.000,00
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.000,00
Rogante: Notaio Lojacono Vincenzo
Data: 07/05/2002
N° repertorio: 122243
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Sassari il 19/12/2014
Reg. gen. 14325 - Reg. part. 1643
Importo: € 200.000,00
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 186.570,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**
Trascritto a Sassari il 20/11/1991
Reg. gen. 14695 - Reg. part. 9333
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Sassari il 09/01/1993
Reg. gen. 317 - Reg. part. 222
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Sassari il 07/11/2001
Reg. gen. 18853 - Reg. part. 14205
A favore di OMISSIS
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI**
Trascritto a COMPRAVENDITA il 06/08/2007
Reg. gen. 14451 - Reg. part. 9288
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI**
Trascritto a COMPRAVENDITA il 13/11/2007
Reg. gen. 19682 - Reg. part. 12634
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Sassari il 14/02/2017

Reg. gen. 1870 - Reg. part. 1383

Contro OMISSIS

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Attualmente lo strumento urbanistico del Comune di Sassari risulta essere il P.U.C. del 2012 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 43 del 26/07/2012 ed entrato in vigore l'11/12/2014 a seguito della pubblicazione nel BURAS (Bollettino Ufficiale Regione Autonoma Sardegna) N° 58 Parte III, 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 per la quale valgono le norme di salvaguardia.

L'immobile in oggetto ricade in Zona Urbanistica C Sottozona C3a - Baddimanna.

Per una migliore e dettagliata analisi della zona urbanistica si allega lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione in vigore all'attuale P.U.C.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In data 28/03/2022 con il Prot. 0028963/2022 POSTA CERTIFICATA, è stata depositata domanda di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Alghero con la quale si faceva richiesta di eventuali titoli abilitativi e relativi elaborati grafici progettuali dell'immobile in oggetto.

In seguito alle ricerche effettuate risultano rilasciati i seguenti titoli:

Concessione in sanatoria n. 5038 del 17/11/1999

Concessione edilizia n. C/01/535 del 26/09/2001

Concessione in sanatoria n. 628/326 del 30/03/2007

Da tale accesso è risultato che agli atti dell'ufficio competente del comune di Sassari, relativamente all'immobile esecutato non risultano presenti provvedimenti di natura urbanistica ed edilizia rilasciati.

(Vedi allegato n. 9)

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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Come evidenziato nell'allegato n. 10 "Licenze edilizie" l'immobile in questione presenta piccole difformità rispetto allo stato legittimato. Nello specifico si evidenzia un disallineamento della tramezza non portanti che separa camera e bagno con la cucina e la parete portante che separa camera e soggiorno che nello stato legittimato sono continue.

Nessuna differenza tra la planimetria catastale e lo stato legittimato.

Per quanto sopra, si rende necessario presentare una pratica di mancata CILA tramite procedura Regionale SUAPE direttamente sul portale dedicato che rimanda al Comune di competenza.

Per quanto emerso, si ritiene di poter quantificare la pratica di regolarizzazione urbanistica in complessivi € 1.200 (MILLEDUECENTO/00)circa.

Inoltre al fine di ottenere la futura agibilità si rende necessario disimpegnare il bagno dalla cucina- soggiorno.

Tali difformità non influiscono sul valore dell'immobile e la sua vendibilità se regolarizzato come sopra previsto dalla scrivente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità in questione ricade all'interno di un complesso residenziale non regolamentato da vincoli condominiali, c i ò nonostante risulta autogestito tra i residenti. La quota annuale stabilita per l'autogestione delle spese per la luce e la pulizia del viale principale è di € 100 (cento/00).



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Reg. Cabu di Spiga - Loc. S.V. Baddimanna Filigheddu, 4, piano Terra – Distinto al foglio 73, particella 110, subalterno 4

DESCRIZIONE

L'immobile in questione è ubicato in zona periferica, lungo la strada vicinale S.V. Baddimanna Filigheddu, nelle immediate vicinanze della Via G. Deledda. La zona risulta ben servita da mezzi pubblici, uffici e attività commerciali in genere seppure non centralissima rispetto al nucleo urbano centrale. Dal punto di vista urbanistico ricade in zona C, sottozona C3a (Vedi art. 30 delle N.T.A. del vigente P.U.C.). Il bene esecutato è costituito da un appartamento di tipo economico composto da soggiorno con cucina, una camera da letto ed un bagno.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITA'

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
- Codice fiscale: OMISSIS
Nato a OMISSIS il OMISSIS

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale OMISSIS.

CONFINI

Il subalterno 4 confina con il subalterno 3, subalterno 7 e subalterno 5 del foglio 73, particella 110.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,09 mq	41,15 mq	1,00	41,15 mq	2,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				41,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La titolarità catastale del bene pignorato corrisponde a quella reale.

Ai fini della cronistoria catastale esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali a tutto il 10/03/2017, a firma del Dr. Notaio Giorgio Castiglioni, notaio in Bologna, riconfermata previa ulteriore verifica catastale dalla scrivente C.T.U. in data 23/02/2023 (vedi allegato 2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	73	110	4	2	A3	2	2,5	40 mq	193,67 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia la non corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi e con il progetto edilizio di cui all'ultima concessione edilizia rilasciata, con particolare riferimento alla Concessione in sanatoria n. 628/326 del 30/03/2007.

Nello specifico catastalmente non è stata inserita la finestra sul cortile (catastalmente identificato con il sub. 7)

STATO CONSERVATIVO

L'immobile consiste in un appartamento composto da soggiorno con cucina, una camera da letto ed un bagno; il tutto versa in discreto stato di manutenzione generale, senza evidenti cedimenti, parti pericolanti o altro che



necessiti di interventi urgenti o che costituisca potenziali pericoli per persone e/o cose. Sono evidenti e diffusi segni di umidità e condensa.

Gli impianti elettrici ed idraulici risultano regolarmente funzionanti.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto presenta parti comuni con i restanti immobili eseguiti facenti parte del complesso residenziali consistenti nel cortile (catastalmente identificato con il sub. 7) d'accesso alle unità immobiliari identificare catastalmente con il sub. 3 - 4 - 5 - 6.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il sottoscritto C.T.U. non ha rilevato l'esistenza di vincoli e pesi gravati da censo, livello o uso civico, diritti demaniali od altro sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura e materiali: La struttura del fabbricato è a travi e pilastri in c.a., le tamponature in laterizio intonacato e tinteggiato, i solai in latero-cemento.

Infissi: Gli infissi esterni sono in legno con portelloni; quelli interni in legno.

Pavimenti: in ceramica;

Rivestimenti: in ceramica;

Impianti: è presente l'impianto elettrico, idrico fognario e di riscaldamento/raffrescamento costituito da split posizionato nella sala/soggiorno, boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile alla data del sopralluogo risultava non occupato, né utilizzato con all'interno beni mobili, arredi ed effetti personali a detta dell'esecutato, di proprietà della figlia.

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'ultimo atto di provenienza del bene pignorato non risulta depositato agli atti prima d'ora, pertanto si allega alla presente.



- L'ultimo atto di provenienza del bene pignorato corrisponde a quanto dichiarato nella certificazione notarile allegata agli atti del fascicolo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Sassari il 08/05/2002
Reg. gen. 5699 - Reg. part. 821
Importo: € 104.000,00
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.000,00
Rogante: Notaio Lojacono Vincenzo
Data: 07/05/2002
N° repertorio: 122243
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Sassari il 19/12/2014
Reg. gen. 14325 - Reg. part. 1643
Importo: € 200.000,00
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 186.570,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**
Trascritto a Sassari il 20/11/1991
Reg. gen. 14695 - Reg. part. 9333
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Sassari il 09/01/1993
Reg. gen. 317 - Reg. part. 222
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Sassari il 07/11/2001
Reg. gen. 18853 - Reg. part. 14205
A favore di OMISSIS
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI**
Trascritto a COMPRAVENDITA il 06/08/2007
Reg. gen. 14451 - Reg. part. 9288
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI**
Trascritto a COMPRAVENDITA il 13/11/2007



Reg. gen. 19682 - Reg. part. 12634
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Sassari il 14/02/2017
Reg. gen. 1870 - Reg. part. 1383
Contro OMISSIS
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Attualmente lo strumento urbanistico del Comune di Sassari risulta essere il PUC del 2012 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 43 del 26/07/2012 ed entrato in vigore l'11/12/2014 a seguito della pubblicazione nel BURAS (Bollettino Ufficiale Regione Autonoma Sardegna) N° 58 Parte III, 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 per la quale valgono le norme di salvaguardia.

L'immobile in oggetto ricade in Zona Urbanistica C Sottozona C3a – Baddimanna.

Per una migliore e dettagliata analisi della zona urbanistica si allega lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione in vigore all'attuale P.U.C.

REGOLARITA' EDILIZIA

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

In data 28/03/2022 con il Prot. 0028963/2022 POSTA CERTIFICATA, è stata depositata domanda di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Alghero con la quale si faceva richiesta di eventuali titoli abilitativi e relativi elaborati grafici progettuali dell'immobile in oggetto.

In seguito alle ricerche effettuate risultano rilasciati i seguenti titoli:

Concessione in sanatoria n. 5038 del 17/11/1999

Concessione edilizia n. C/01/535 del 26/09/2001

Concessione in sanatoria n. 628/326 del 30/03/2007

Da tale accesso è risultato che agli atti dell'ufficio competente del comune di Sassari, relativamente all'immobile esecutato non risultano presenti provvedimenti di natura urbanistica ed edilizia rilasciati.

(Vedi allegato n. 9)

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 termico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Come evidenziato nell'allegato n. 10 "Licenze edilizie" l'immobile in questione presenta piccole difformità rispetto allo stato legittimato. Nello specifico si evidenzia:

- l'assenza della tramezza con porta ad anta di separazione tra cucina soggiorno e ingresso;
- diversa posizione della finestra del bagno.

Dal punto di vista catastale, la planimetria non è conforme allo stato dei luoghi. Nello specifico si evidenzia nella stessa: - l'assenza della tramezza con porta ad anta di separazione tra cucina soggiorno e ingresso;

- la finestra del bagno non è rappresentata.

Per quanto sopra, si rende necessario presentare una pratica di mancata CILA tramite procedura Regionale SUAPE direttamente sul portale dedicato che rimanda al Comune di competenza, nonché procedere all'aggiornamento catastale mediante procedura Docfa.

Per quanto emerso, si ritiene di poter quantificare la pratica di regolarizzazione urbanistica e catastale in complessivi € 3.500 circa.

Inoltre al fine di ottenere la futura agibilità si rende necessario disimpegnare il bagno dalla cucina soggiorno riposizionando la tramezzatura mancante.

Tali difformità non influiscono sul valore dell'immobile e la sua vendibilità se regolarizzato come sopra previsto dalla scrivente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità in questione ricade all'interno di un complesso residenziale non regolamentato da vincoli condominiali, ciò nonostante risulta autogestito tra i residenti. La quota annuale stabilita per l'autogestione delle spese per la luce e la pulizia del viale principale è di € 100 (cento/00).



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 - OMISSIS**

DESCRIZIONE

OMISSIS

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

OMISSIS

TITOLARITA'

OMISSIS

CONFINI

OMISSIS



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	omissis	omissis	1,00	omissis	omissis	omissis
Totale superficie convenzionale:				omissis		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				omissis		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

OMISSIS DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	omissis	omissis	omissis	omissis	omissis	omissis	omissis	omissis	omissis	omissis	

Corrispondenza catastale

OMISSIS



STATO CONSERVATIVO

OMISSIS

PARTI COMUNI

OMISSIS

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il sottoscritto C.T.U. non ha rilevato l'esistenza di vincoli e pesi gravati da censo, livello o uso civico, diritti demaniali od altro sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

OMISSIS

STATO DI OCCUPAZIONE

OMISSIS

PROVENIENZE VENTENNALI

OMISSIS



- L'ultimo atto di provenienza del bene pignorato corrisponde a quanto dichiarato nella certificazione notarile allegata agli atti del fascicolo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

OMISSIS

Trascrizioni

OMISSIS



NORMATIVA URBANISTICA

Attualmente lo strumento urbanistico del Comune di Sassari risulta essere il PUC del 2012 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 43 del 26/07/2012 ed entrato in vigore l'11/12/2014 a seguito della pubblicazione nel BURAS (Bollettino Ufficiale Regione Autonoma Sardegna) N° 58 Parte III, 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 per la quale valgono le norme di salvaguardia.

L'immobile in oggetto ricade in Zona Urbanistica C Sottozona C3a - Baddimanna.

Per una migliore e dettagliata analisi della zona urbanistica si allega lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione in vigore all'attuale P.U.C.

REGOLARITA' EDILIZIA

OMISSIS

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

OMISSIS



OMISSIS

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

OMISSIS



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Reg. Cabu di Spiga - Loc. S.V. Baddimanna Filigheddu, 4, piano Terra – Distinto al foglio 73, particella 467

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto consiste in un terreno perimetralmente delimitato con recinzione metallica, confinante con le proprietà descritte in precedenza, in passato utilizzato come campo da tennis.

Allo stato attuale il terreno versa in totale stato di abbandono.

L'immobile esecutato è ubicato in zona periferica, lungo la strada vicinale S.V. Baddimanna Filigheddu, nelle immediate vicinanze della Via G. Deledda. La zona risulta ben servita da mezzi pubblici, uffici e attività commerciali in genere seppure non centralissima rispetto al nucleo urbano centrale. Dal punto di vista urbanistico ricade in zona C, sottozona C3b2 (Vedi C.D.U.).

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITA'

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
- Codice fiscale: OMISSIS
Nato a OMISSIS il OMISSIS

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale OMISSIS.



CONFINI

Il bene esecutato confina con lo stradello d'accesso al complesso residenziale identificato con il mappale 90 del foglio 73, il compendio immobiliare identificato con il mappale 110 del foglio 73 e altra proprietà identificato con il mappale 392 dello stesso foglio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1003,00 mq	1003,00 mq	1,00	1003,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1003,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1003,00 mq		

Per quanto concerne la futura pianificazione sulla destinazione del bene si veda l'allegato 5 "CDU".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La titolarità catastale del bene pignorato corrisponde a quella reale.

Ai fini della cronistoria catastale esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali a tutto il 10/03/2017, a firma del Dr. Notaio Giorgio Castiglioni, notaio in Bologna, riconfermata previa ulteriore verifica catastale dalla scrivente C.T.U. in data 23/02/2023 (vedi allegato 2).

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
73	467				Oliveto	3	1003 mq	2,07 €	2,07 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Allo stato attuale il terreno versa in totale stato di abbandono.



PARTI COMUNI

La scrivente C.T.U. non ha evidenziato parti comuni da segnalare.

SERVITU, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il sottoscritto CTU non ha rilevato l'esistenza di vincoli e pesi gravati da censo, livello o uso civico, diritti demaniali od altro sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno esecutato è stato in precedenza utilizzato come campo da tennis.

Allo stato attuale risulta completamente recintato e presenta un fondo in battuto di cemento in scarso stato di conservazione e manutenzione.

Si evidenzia inoltre la presenza di corpi di fabbrica fatiscenti in blocchi di cemento simili a baracche per il ricovero attrezzi non legittimati di nessun valore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale viene utilizzato come parcheggio.

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'ultimo atto di provenienza del bene pignorato non risulta depositato agli atti prima d'ora, pertanto si allega alla presente.

- L'ultimo atto di provenienza del bene pignorato corrisponde a quanto dichiarato nella certificazione notarile allegata agli atti del fascicolo.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Sassari il 08/05/2002
Reg. gen. 5699 - Reg. part. 821
Importo: € 104.000,00



Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.000,00
Rogante: Notaio Lojacono Vincenzo
Data: 07/05/2002
N° repertorio: 122243

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Sassari il 19/12/2014
Reg. gen. 14325 - Reg. part. 1643
Importo: € 200.000,00
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 186.570,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**
Trascritto a Sassari il 20/11/1991
Reg. gen. 14695 - Reg. part. 9333
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Sassari il 09/01/1993
Reg. gen. 317 - Reg. part. 222
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Sassari il 07/11/2001
Reg. gen. 18853 - Reg. part. 14205
A favore di OMISSIS
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI**
Trascritto a COMPRAVENDITA il 06/08/2007
Reg. gen. 14451 - Reg. part. 9288
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI**
Trascritto a COMPRAVENDITA il 13/11/2007
Reg. gen. 19682 - Reg. part. 12634
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Sassari il 14/02/2017
Reg. gen. 1870 - Reg. part. 1383
Contro OMISSIS
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto concerne la normativa urbanistica si veda l'allegato 5 "CDU".



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità in questione ricade all'interno di un complesso residenziale non regolamentato da vincoli condominiali, c i ò nonostante risulta autogestito tra i residenti. La quota annuale stabilita per l'autogestione delle spese per la luce e la pulizia del viale principale è di € 100 (cento/00).



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Corte o resede (b.c.n.c.) ubicato a Sassari (SS) - Reg. Cabu di Spiga - Loc. S.V. Baddimanna Filigheddu, 4, piano Terra – Distinto al foglio 73, particella 110, subalterno 7

DESCRIZIONE

L'immobile in questione è ubicato in zona periferica, lungo la strada vicinale S.V. Baddimanna Filigheddu, nelle immediate vicinanze della Via G. Deledda. La zona risulta ben servita da mezzi pubblici, uffici e attività commerciali in genere seppure non centralissima rispetto al nucleo urbano centrale. Dal punto di vista urbanistico ricade in zona C, sottozona C3a (Vedi art. 30 delle NTA del vigente PUC). Il bene esecutato rappresenta un area cortiliva catastalmente individuata come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) ai sub 3-4-5-6

Nello specifico si tratta di terreno antistante gli edifici descritti in precedenza, al cui ingresso è posto un cancello in metallo che consente di accedere al vialetto carrabile.

Lo stesso risulta frazionato in modo tale da costituire singoli giardini di pertinenza delle abitazioni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITA'

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
- Codice fiscale: OMISSIS
Nato a OMISSIS il OMISSIS

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale OMISSIS.

CONFINI

Il subalterno 7 confina con il subalterno 3, subalterno 4, subalterno 6 e subalterno 6 del foglio 73, particella 110.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	355,07 mq	355,07 mq	1,00	355,07 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				355,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				355,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La titolarità catastale del bene pignorato corrisponde a quella reale.

Ai fini della cronistoria catastale esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali a tutto il 10/03/2017, a firma del Dr. Notaio Giorgio Castiglioni, notaio in Bologna, riconfermata previa ulteriore verifica catastale dalla scrivente C.T.U. in data 23/02/2023 (vedi allegato 2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	73	110	3	2	A3	2	2,5	53 mq	193,67 €	T		

Si evidenzia la non corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Esiste corrispondenza catastale con il progetto edilizio di cui all'ultima concessione edilizia rilasciata, con particolare riferimento alla Concessione in sanatoria n. 628/326 del 30/03/2007

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo il bene si trova in buono stato di conservazione e manutenzione e risulta recintato lungo il perimetro.

PARTI COMUNI

Il bene esecutato rappresenta un area cortiliva catastalmente individuata come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) ai sub 3-4-5-6 facenti parte del complesso residenziale.



SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il sottoscritto CTU non ha rilevato l'esistenza di vincoli e pesi gravati da censo, livello o uso civico, diritti demaniali od altro sui beni pignorati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene esecutato rappresenta un area cortiliva catastalmente individuata come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) ai sub 3-4-5-6.

Nella porzione p i ù grande è presente un box prefabbricato in pannelli sandwich, tipo baracca da cantiere, con copertura in struttura lignea, il tutto di scarso valore, adibita a cucina esterna ad uso esclusivo dell'esecutato.

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'ultimo atto di provenienza del bene pignorato non risulta depositato agli atti prima d'ora, pertanto si allega alla presente.

- L'ultimo atto di provenienza del bene pignorato corrisponde a quanto dichiarato nella certificazione notarile allegata agli atti del fascicolo.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Sassari il 08/05/2002
Reg. gen. 5699 - Reg. part. 821
Importo: € 104.000,00
Contro OMISSIS
Capitale: € 52.000,00
Rogante: Notaio Lojacono Vincenzo
Data: 07/05/2002
N° repertorio: 122243
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Sassari il 19/12/2014
Reg. gen. 14325 - Reg. part. 1643
Importo: € 200.000,00



Contro OMISSIS

Capitale: € 186.570,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**
Trascritto a Sassari il 20/11/1991
Reg. gen. 14695 - Reg. part. 9333
Contro OMISSIS
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Sassari il 09/01/1993
Reg. gen. 317 - Reg. part. 222
Contro OMISSIS
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Sassari il 07/11/2001
Reg. gen. 18853 - Reg. part. 14205
A favore di OMISSIS
- **ATTO TRA VIVI**
Trascritto a COMPRAVENDITA il 06/08/2007
Reg. gen. 14451 - Reg. part. 9288
Contro OMISSIS
- **ATTO TRA VIVI**
Trascritto a COMPRAVENDITA il 13/11/2007
Reg. gen. 19682 - Reg. part. 12634
Contro OMISSIS
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Sassari il 14/02/2017
Reg. gen. 1870 - Reg. part. 1383
Contro OMISSIS

NORMATIVA URBANISTICA

Attualmente lo strumento urbanistico del Comune di Sassari risulta essere il PUC del 2012 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 43 del 26/07/2012 ed entrato in vigore l'11/12/2014 a seguito della pubblicazione nel BURAS (Bollettino Ufficiale Regione Autonoma Sardegna) N° 58 Parte III, 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 per la quale valgono le norme di salvaguardia.

L'immobile in oggetto ricade in Zona Urbanistica C Sottozona C3a - Baddimanna.

Per una migliore e dettagliata analisi della zona urbanistica si allega lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione in vigore all'attuale P.U.C.

REGOLARITA' EDILIZIA

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

In data 28/03/2022 con il Prot. 0028963/2022 POSTA CERTIFICATA, è stata depositata domanda di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Alghero con la quale si faceva richiesta di eventuali titoli abilitativi e relativi elaborati grafici progettuali dell'immobile in oggetto.



In seguito alle ricerche effettuate risultano rilasciati i seguenti titoli:

Concessione in sanatoria n. 5038 del 17/11/1999

Concessione edilizia n. C/01/535 del 26/09/2001

Concessione in sanatoria n. 628/326 del 30/03/2007

Da tale accesso è risultato che agli atti dell'ufficio competente del comune di Sassari, relativamente all'immobile esecutato non risultano presenti provvedimenti di natura urbanistica ed edilizia rilasciati.

(Vedi allegato n. 9)

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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Come evidenziato nell'allegato n. 3 "Geolocalizzazione e Doc Fotografica" il bene esecutato rappresenta un area cortiliva catastalmente individuata come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) ai sub 3-4-5-6.

All'interno di esso, nella porzione più grande è presente un box prefabbricato in pannelli sandwich, tipo baracca da cantiere, con copertura in struttura lignea, il tutto di scarso valore, adibita a cucina esterna ad uso esclusivo dell'esecutato.

Tale struttura è priva di autorizzazioni edilizie ed essendo prefabbricata è facilmente removibile, pertanto non influisce sul valore dell'immobile e la sua vendibilità.

Nello specifico si tratta di terreno antistante gli edifici descritti in precedenza (sub. 3-4-5), al cui ingresso è posto un cancello in metallo che consente di accedere al vialetto carrabile.

Lo stesso risulta frazionato in modo tale da costituire singoli giardini di pertinenza delle abitazioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità in questione ricade all'interno di un complesso residenziale non regolamentato da vincoli condominiali, c'è nonostante risulta autogestito tra i residenti. La quota annuale stabilita per l'autogestione delle spese per la luce e la pulizia del viale principale è di € 100 (cento/00).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Reg. Cabu di Spiga - Loc. S.V. Baddimanna Filigheddu, 4, piano Terra – Distinto al foglio 73, particella 110, subalterno 3

L'immobile in questione è ubicato in zona periferica, lungo la strada vicinale S.V. Baddimanna Filigheddu, nelle immediate vicinanze della Via G. Deledda. La zona risulta ben servita da mezzi pubblici, uffici e attività commerciali in genere seppure non centralissima rispetto al nucleo urbano centrale. Dal punto di vista urbanistico ricade in zona C, sottozona C3a (Vedi art. 30 delle NTA del vigente PUC). Il bene esecutato è costituito da un appartamento di tipo economico composto da soggiorno con cucina, una camera da letto ed un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 110, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 49.450,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperienza un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il metodo di stima usualmente utilizzato per tale bene è quello del MCA (market comparison approach), ossia la stima per comparabili. Tale metodo viene utilizzato nel mercato immobiliare sia per abitazioni che per i terreni, quando sono presenti altri immobili con caratteristiche simili o assimilabili compravenduti in un arco temporale vicino. Se tale ricerca non mostra risultati nelle vicinanze, questa può essere allargata a una zona più ampia o ad altre zone con caratteristiche simili o assimilabili.

Nel caso in specie, vista l'appartenenza alla zona Omi D3 (periferica - Monte Bianchinu - Filigheddu - San Francesco), la ricerca dei comparabili ha prodotto diversi risultati.

I valori ricercati presso i principali portali di annunci di vendite immobiliari nella zona, hanno evidenziato valori di compresi tra 941 e 1780 €/mq.

I valori OMI viceversa riscontrano valutazioni tra i 1000-1600 €/mq.

Per l'immobile in oggetto si è ritenuto congruo applicare un valore di stima pari ad € 1000

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Reg. Cabu di Spiga - Loc. S.V. Baddimanna	49,45 mq	1.000,00 €/mq	€ 49.450,00	100,00%	€ 49.450,00



Filigheddu, 4, piano Terra					
					Valore di stima: € 49.450,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Reg. Cabu di Spiga - Loc. S.V. Baddimanna Filigheddu, 4, piano Terra – Distinto al foglio 73, particella 110, subalterno 4

L'immobile in questione è ubicato in zona periferica, lungo la strada vicinale S.V. Baddimanna Filigheddu, nelle immediate vicinanze della Via G. Deledda. La zona risulta ben servita da mezzi pubblici, uffici e attività commerciali in genere seppure non centralissima rispetto al nucleo urbano centrale. Dal punto di vista urbanistico ricade in zona C, sottozona C3a (Vedi art. 30 delle NTA del vigente PUC). Il bene esecutato è costituito da un appartamento di tipo economico composto da soggiorno con cucina, una camera da letto ed un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 110, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 41.150,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il metodo di stima usualmente utilizzato per tale bene è quello del MCA (market comparison approach), ossia la stima per comparabili. Tale metodo viene utilizzato nel mercato immobiliare sia per abitazioni che per i terreni, quando sono presenti altri immobili con caratteristiche simili o assimilabili compravenduti in un arco temporale vicino. Se tale ricerca non mostra risultati nelle vicinanze, questa può essere allargata a una zona più ampia o ad altre zone con caratteristiche simili o assimilabili.

Nel caso in specie, vista l'appartenenza alla zona Omi D3 (periferica - Monte Bianchinu - Filigheddu - San Francesco), la ricerca dei comparabili ha prodotto diversi risultati.

I valori ricercati presso i principali portali di annunci di vendite immobiliari nella zona, hanno evidenziato valori di compresi tra 941 e 1780 €/mq.

I valori OMI viceversa riscontrano valutazioni tra i 1000-1600 €/mq.

Per l'immobile in oggetto si è ritenuto congruo applicare un valore di stima pari ad € 1000

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Sassari (SS) - Reg. Cabu di Spiga - Loc. S.V. Baddimanna Filigheddu, 4, piano Terra	41,15 mq	1.000,00 €/mq	€ 41.150,00	100,00%	€ 41.150,00



Valore di stima:	€ 41.150,00
------------------	--------------------

LOTTO 3

OMISSIS



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Reg. Cabu di Spiga - Loc. S.V. Baddimanna Filigheddu, 4, piano Terra – Distinto al foglio 73, particella 467

L'immobile in oggetto consiste in un terreno perimetralmente delimitato con recinzione metallica, confinante con le proprietà descritte in precedenza, in passato utilizzato come campo da tennis. Allo stato attuale il terreno versa in totale stato di abbandono. L'immobile esecutato è ubicato in zona periferica, lungo la strada vicinale S.V. Baddimanna Filigheddu, nelle immediate vicinanze della Via G. Deledda. La zona risulta ben servita da mezzi pubblici, uffici e attività commerciali in genere seppure non centralissima rispetto al nucleo urbano centrale. Dal punto di vista urbanistico ricade in zona C, sottozona C3b2 (Vedi C.D.U.).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 467, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 120.360,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il metodo di stima usualmente utilizzato per tale bene è quello del MCA (market comparison approach), ossia la stima per comparabili. Tale metodo viene utilizzato nel mercato immobiliare sia per abitazioni che per i terreni, quando sono presenti altri immobili con caratteristiche simili o assimilabili compravenduti in un arco temporale vicino. Se tale ricerca non mostra risultati nelle vicinanze, questa può essere allargata a una zona più ampia o ad altre zone con caratteristiche simili o assimilabili.

Nel caso in specie, non è stato possibile reperire un congruo numero di terreni con caratteristiche simili nelle immediate vicinanze, per tale motivo la scrivente C.T.U. oltre ad aver consultato gli annunci di vendita pubblicati dalle più importanti agenzie immobiliari della zona, ha ritenuto opportuno consultare i dati OMI 2023 su terreni edificabili nell'intero territorio di Sassari aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

I valori ricercati presso i principali portali di annunci di vendite immobiliari nella zona, hanno evidenziato valori di compresi tra 300 e 135 €/mq.

I valori OMI 2023 viceversa riscontrano valutazioni tra i 118-160 €/mq.

Per l'immobile in oggetto si è ritenuto congruo applicare un valore di stima pari ad €/mq 120 (centoventi/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Sassari (SS) - Reg. Cabu di Spiga - Loc. S.V. Baddimanna Filigheddu, 4, piano Terra	1003,00 mq	120,00 €/mq	€ 120.360,00	100,00%	€ 120.360,00
				Valore di stima:	€ 120.360,00



LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Corte o resede (b.c.n.c.) ubicato a Sassari (SS) - Reg. Cabu di Spiga - Loc. S.V. Baddimanna Filigheddu, 4, piano Terra – Distinto al foglio 73, particella 110, subalterno 7

L'immobile in questione è ubicato in zona periferica, lungo la strada vicinale S.V. Baddimanna Filigheddu, nelle immediate vicinanze della Via G. Deledda. La zona risulta ben servita da mezzi pubblici, uffici e attività commerciali in genere seppure non centralissima rispetto al nucleo urbano centrale. Dal punto di vista urbanistico ricade in zona C, sottozona C3a (Vedi art. 30 delle NTA del vigente PUC). Il bene esecutato rappresenta un area cortiliva catastalmente individuata come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) ai sub 3-4-5-6. Nello specifico si tratta di terreno antistante gli edifici descritti in precedenza, al cui ingresso è posto un cancello in metallo che consente di accedere al vialetto carrabile. Lo stesso risulta frazionato in modo tale da costituire singoli giardini di pertinenza delle abitazioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 110, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3

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

Nel caso specifico il bene comune non censibile anche se ha un suo identificativo catastale non è un bene a se stante che può essere valutato, **ma è un elemento che è stato preso in considerazione nella valutazione delle singole unità immobiliari a cui è collegato (sub. 3-4-5).** Infatti è una porzione che non possiede un'autonoma capacità reddituale ed è comune a tutte le singole unità immobiliari esecutate (sub. 3-4-5) stimate in precedenza.

Per quanto sopra non si procede alla stima come bene autonomo a se stante.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Corte o resede Sassari (SS) - Reg. Cabu di Spiga - Loc. S.V. Baddimanna Filigheddu, 4, piano Terra	355,07 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

VALORE TOTALE BENI PIGNORATI: € 285.150,00 (Duecentottantacinquemilacentocinquanta/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.

Quartu Sant'Elena, li 15/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Atzeri Ignazia



ALLEGATI

ALLEGATO 1 - DOCUMENTI IDENTITA' DESECUATO

ALLEGATO 2 - ESTRATTO DI MAPPA, VISURE E PLANIMETRIE

ALLEGATO 3 - GEOLOCALIZZAZIONE E DOC FOTOGRAFICA

ALLEGATO 4 - VERBALE SOPRALLUOGO

ALLEGATO 5 - CDU

ALLEGATO 6 - ATTO DI PROVENIENZA

ALLEGATO 7 - ISPEZIONE IPOCATASTALE

ALLEGATO 8 - CERTIFICATO RESIDENZA E STATO CIVILE

ALLEGATO 9 - LICENZE EDILIZIE

ALLEGATO 10 - ELABORATI GRAFICI

ALLEGATO 11 - BORSINO IMMOBILIARE AG.EN



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Reg. Cabu di Spiga - Loc. S.V. Baddimanna Filigheddu, 4, piano Terra – Distinto al foglio 73, particella 110, subalterno 3

L'immobile in questione è ubicato in zona periferica, lungo la strada vicinale S.V. Baddimanna Filigheddu, nelle immediate vicinanze della Via G. Deledda. La zona risulta ben servita da mezzi pubblici, uffici e attività commerciali in genere seppure non centralissima rispetto al nucleo urbano centrale. Dal punto di vista urbanistico ricade in zona C, sottozona C3a (Vedi art. 30 delle NTA del vigente PUC). Il bene esecutato è costituito da un appartamento di tipo economico composto da soggiorno con cucina, una camera da letto ed un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 110, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Attualmente lo strumento urbanistico del Comune di Sassari risulta essere il PUC del 2012 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 43 del 26/07/2012 ed entrato in vigore l'11/12/2014 a seguito della pubblicazione nel BURAS (Bollettino Ufficiale Regione Autonoma Sardegna) N° 58 Parte III, 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 per la quale valgono le norme di salvaguardia. L'immobile in oggetto ricade in Zona Urbanistica C Sottozona C3a - Baddimanna. Per una migliore e dettagliata analisi della zona urbanistica si allega lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione in vigore all'attuale P.U.C.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Reg. Cabu di Spiga - Loc. S.V. Baddimanna Filigheddu, 4, piano Terra – Distinto al foglio 73, particella 110, subalterno 4

L'immobile in questione è ubicato in zona periferica, lungo la strada vicinale S.V. Baddimanna Filigheddu, nelle immediate vicinanze della Via G. Deledda. La zona risulta ben servita da mezzi pubblici, uffici e attività commerciali in genere seppure non centralissima rispetto al nucleo urbano centrale. Dal punto di vista urbanistico ricade in zona C, sottozona C3a (Vedi art. 30 delle NTA del vigente PUC). Il bene esecutato è costituito da un appartamento di tipo economico composto da soggiorno con cucina, una camera da letto ed un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 110, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Attualmente lo strumento urbanistico del Comune di Sassari risulta essere il PUC del 2012 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 43 del 26/07/2012 ed entrato in vigore l'11/12/2014 a seguito della pubblicazione nel BURAS (Bollettino Ufficiale Regione Autonoma Sardegna) N° 58 Parte III, 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 per la quale valgono le norme di salvaguardia. L'immobile in oggetto ricade in Zona Urbanistica C Sottozona C3a - Baddimanna. Per una migliore e dettagliata analisi della zona urbanistica si allega lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione in vigore all'attuale P.U.C.



LOTTO 3

OMISSIS

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Reg. Cabu di Spiga - Loc. S.V. Baddimanna Filigheddu, 4, piano Terra – Distinto al foglio 73, particella 467

L'immobile in oggetto consiste in un terreno perimetralmente delimitato con recinzione metallica, confinante con le proprietà descritte in precedenza, in passato utilizzato come campo da tennis. Allo stato attuale il terreno versa in totale stato di abbandono. L'immobile esecutato è ubicato in zona periferica, lungo la strada vicinale S.V. Baddimanna Filigheddu, nelle immediate vicinanze della Via G. Deledda. La zona risulta ben servita da mezzi pubblici, uffici e attività commerciali in genere seppure non centralissima rispetto al nucleo urbano centrale. Dal punto di vista urbanistico ricade in zona C, sottozona C3b2 (Vedi C.D.U.). Identificato al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 467, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Per quanto concerne la normativa urbanistica si veda l'allegato 5 "CDU".

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Corte o resede (b.c.n.c.) ubicato a Sassari (SS) - Reg. Cabu di Spiga - Loc. S.V. Baddimanna Filigheddu, 4, piano Terra – Distinto al foglio 73, particella 110, subalterno 7

L'immobile in questione è ubicato in zona periferica, lungo la strada vicinale S.V. Baddimanna Filigheddu, nelle immediate vicinanze della Via G. Deledda. La zona risulta ben servita da mezzi pubblici, uffici e attività commerciali in genere seppure non centralissima rispetto al nucleo urbano centrale. Dal punto di vista urbanistico ricade in zona C, sottozona C3a (Vedi art. 30 delle NTA del vigente PUC). Il bene esecutato rappresenta un'area cortiliva catastalmente individuata come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) ai sub 3-4-5-6. Nello specifico si tratta di terreno antistante gli edifici descritti in precedenza, al cui ingresso è posto un cancello in metallo che consente di accedere al vialetto carrabile. Lo stesso risulta frazionato in modo tale da costituire singoli giardini di pertinenza delle abitazioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 110, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: Attualmente lo strumento urbanistico del Comune di Sassari risulta essere il PUC del 2012 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 43 del 26/07/2012 ed entrato in vigore l'11/12/2014 a seguito della pubblicazione nel BURAS (Bollettino Ufficiale Regione Autonoma Sardegna) N° 58 Parte III, 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 per la quale valgono le norme di salvaguardia. L'immobile in oggetto ricade in Zona Urbanistica C Sottozona C3a - Baddimanna. Per una migliore e dettagliata analisi della zona urbanistica si allega lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione in vigore all'attuale P.U.C.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Reg. Cabu di Spiga - Loc. S.V. Baddimanna Filigheddu, 4, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 110, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	49,45 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di manutenzione generale. Nello specifico le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate e non sono presenti fessurazioni o distacco di intonaco o tinta, così come pavimenti, soffitti, infissi interni ed esterni risultano in buono stato di conservazione. Gli impianti elettrici ed idraulici risultano regolarmente funzionanti.		
Descrizione:	L'immobile in questione è ubicato in zona periferica, lungo la strada vicinale S.V. Baddimanna Filigheddu, nelle immediate vicinanze della Via G. Deledda. La zona risulta ben servita da mezzi pubblici, uffici e attività commerciali in genere seppure non centralissima rispetto al nucleo urbano centrale. Dal punto di vista urbanistico ricade in zona C, sottozona C3a (Vedi art. 30 delle NTA del vigente PUC). Il bene esecutato è costituito da un appartamento di tipo economico composto da soggiorno con cucina, una camera da letto ed un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare esecutata risulta ad oggi abitata dal figlio dall'esecutato (OMISSIS) e dalla sua compagna, in comodato d'uso gratuito senza con regolare contratto.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Reg. Cabu di Spiga - Loc. S.V. Baddimanna Filigheddu, 4, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 110, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	41,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile consiste in un appartamento composto da soggiorno con cucina, una camera da letto ed un bagno; il tutto versa in discreto stato di manutenzione generale, senza evidenti cedimenti, parti pericolanti o altro che necessiti di interventi urgenti o che costituisca potenziali pericoli per persone e/o cose. Sono evidenti e diffusi segni di umidità e condensa. Gli impianti elettrici ed idraulici risultano regolarmente funzionanti.		
Descrizione:	L'immobile in questione è ubicato in zona periferica, lungo la strada vicinale S.V. Baddimanna Filigheddu, nelle immediate vicinanze della Via G. Deledda. La zona risulta ben servita da mezzi pubblici, uffici e attività commerciali in genere seppure non centralissima rispetto al nucleo urbano centrale. Dal punto di vista urbanistico ricade in zona C, sottozona C3a (Vedi art. 30 delle NTA del vigente PUC). Il bene esecutato è costituito da un appartamento di tipo economico composto da soggiorno con cucina, una camera da letto		



	ed un bagno.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	OMISSIS		
Diritto reale:	OMISSIS	Quota	1/1
Tipologia immobile:	OMISSIS	Superficie	OMISSIS
Stato conservativo:	OMISSIS		
Descrizione:	OMISSIS.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	OMISSIS		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Reg. Cabu di Spiga - Loc. S.V. Baddimanna Filigheddu, 4, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 467, Qualità Oliveto	Superficie	1003,00 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale il terreno versa in totale stato di abbandono.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto consiste in un terreno perimetralmente delimitato con recinzione metallica, confinante con le proprietà descritte in precedenza, in passato utilizzato come campo da tennis. Allo stato attuale il terreno versa in totale stato di abbandono. L'immobile esecutato è ubicato in zona periferica, lungo la strada vicinale S.V. Baddimanna Filigheddu, nelle immediate vicinanze della Via G. Deledda. La zona risulta ben servita da mezzi pubblici, uffici e attività commerciali in genere seppure non centralissima rispetto al nucleo urbano centrale. Dal punto di vista urbanistico ricade in zona C, sottozona C3b2 (Vedi		



	C.D.U.).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Allo stato attuale viene utilizzato come parcheggio

LOTTO 5

Bene N° 5 - Corte o resede (b.c.n.c.)			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Reg. Cabu di Spiga - Loc. S.V. Baddimanna Filigheddu, 4, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 110, Sub. 7,	Superficie	355,07 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo il bene si trova in buono stato di conservazione e manutenzione e risulta recintato lungo il perimetro.		
Descrizione:	L'immobile in questione è ubicato in zona periferica, lungo la strada vicinale S.V. Baddimanna Filigheddu, nelle immediate vicinanze della Via G. Deledda. La zona risulta ben servita da mezzi pubblici, uffici e attività commerciali in genere seppure non centralissima rispetto al nucleo urbano centrale. Dal punto di vista urbanistico ricade in zona C, sottozona C3a (Vedi art. 30 delle NTA del vigente PUC). Il bene esecutato rappresenta un area cortiliva catastalmente individuata come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) ai sub 3-4-5-6 Nello specifico si tratta di terreno antistante gli edifici descritti in precedenza, al cui ingresso è posto un cancello in metallo che consente di accedere al vialetto carrabile. Lo stesso risulta frazionato in modo tale da costituire singoli giardini di pertinenza delle abitazioni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene esecutato rappresenta un area cortiliva catastalmente individuata come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) ai sub 3-4-5-6. Nella porzione più grande è presente un box prefabbricato in pannelli sandwich, tipo baracca da cantiere, con copertura in struttura lignea, il tutto di scarso valore, adibita a cucina esterna ad uso esclusivo dell'esecutato.		

