
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pintus Marco Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2022 del R.G.E.

promossa da

4Mori Sardegna srl

Codice fiscale: 04946080266

Via Alfieri 1

31015 - Conigliano (TV)

contro

Omissis

Omissis

Codice fiscale: Omissis



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16	4
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16.....	5
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16, piano T-S1	5
Lotto Unico	5
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16.....	6
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16, piano T-S1	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16.....	7
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16, piano T-S1	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16.....	9
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16, piano T-S1	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16	10
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16, piano T-S1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16	11
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16, piano T-S1	11



Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16.....	11
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16, piano T-S1	11
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16.....	13
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16, piano T-S1	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 53/2022 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 637.625,00	19



INCARICO

All'udienza del 16/12/2022, il sottoscritto Ing. Pintus Marco Gabriele, con studio in Via Diaz 5 - 07100 - Sassari (SS), email stpintus@tiscali.it, Tel. 079 2072826, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16, piano T-S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16

Il bene consiste in un piano terra destinato a residenza attorniato da un ampio porticato e un piano secondo mansarda con destinazione d'uso non residenziale. L'immobile, dotato delle utenze e servizi primari, risulta inserito nel circostante terreno, censito al Fg 79 mappale 1107, facente anch'esso parte della presente procedura.

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.

Al presente bene risulta graffato il locale sgombero, distinto comunque con proprio numero di mappa 793, contenente le difformità meglio descritte al bene 4.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16

Trattasi di garage di circa 26 mq con altezza media 2,6 metri realizzato in muratura portante e copertura in tegole.

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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16

Il terreno, di forma quadrangolare, è ubicato in regione La Landrigga e si accede dalla S.V. La Landrigga in prossimità dell'incrocio con la S.V. caffè Roma. Risulta prevalentemente pianeggiante con ampio giardino in parte alberato. Dal cancello di ingresso un vialetto conduce agli altri fabbricati facente parte della medesima procedura esecutiva.

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.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16, PIANO T-S1

Il bene consistente in un corpo di fabbrica annesso al fabbricato principale, rifinito e adibito ad abitazione, individuato sulle carte come locale di sgombero, avente destinazioni d'uso magazzino, locale attrezzi e cantina.

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.

L'immobile, pur risultando dotato di proprio numero di mappa, è graffato al fabbricato principale di cui al bene 1 della presente procedura.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16



- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16, piano T-S1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16

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

Omissis (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16

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

Omissis (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16

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

Omissis (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16, PIANO T-S1

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

Omissis (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



Abitazione	142,00 mq	142,00 mq	1	142,00 mq	2,70 m	T
Abitazione	142,00 mq	142,00 mq	0,65	92,30 mq	2,40 m	1
Veranda	174,00 mq	174,00 mq	0,30	52,20 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				286,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				286,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22,00 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	2,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				26,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7725,00 mq	7725,00 mq	1	7725,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7725,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7725,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



Abitazione	92,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	2,60 m	T
Cantina	30,00 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				98,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	79	792		2	A3	2	13	288 mq	1007,09 €	T-1-S1	793

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta avere qualche difformità sia interna che nel porticato, in particolare la cucina è realizzata in una porzione di esso.

A tale bene risulta graffato il locale sgombero, distinto comunque con proprio numero di mappa 793, contenente le difformità meglio descritte al bene 4.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16

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



	79	1108		2	C6	1	22	26 mq	97,71 €	T	
--	----	------	--	---	----	---	----	-------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

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

In aderenza al presente bene si trova un fabbricato di circa 16 mq e altezza interna media 2,35 m, realizzato in muratura con copertura in eternit su una mediocre travatura di legno; la pavimentazione è solo parzialmente in lastre di pietra, il resto è in cemento e le pareti interne sono intonacate e pitturate.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16

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
79	1107				Seminativo	4	7725 mq	13,96 €	11,97 €	

Corrispondenza catastale

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

Il bene è censito come seminativo di 4 mentre in realtà è parzialmente destinato a cortile di pertinenza dei fabbricati e sono anche presenti colture arboree ed erbacee. Sul terreno è presente anche una piscina di circa 100 mq ed un campo da tennis catastalmente non individuati. Inoltre, in aderenza al bene n° 2 (garage), si trova un corpo di fabbrica irregolare meglio descritto in riferimento al garage.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	79	793			A3						al 792



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta più ampio di quello rappresentato nella corrispondente planimetria catastale, nonché rifinito e accessoriato per uso abitativo.

L'immobile risulta graffato al bene n°1 della presente procedura.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16

L'immobile risulta in discreto stato di conservazione, specie al piano terra; al piano secondo risultano presenti varie tracce di condensa e/o umidità anche recenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16

In relazione all'uso il bene è in discreto stato di manutenzione, sebbene siano presenti segni di infiltrazione dalla copertura in tegole.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16, PIANO T-S1

L'immobile risulta in discreto stato conservativo; qualche traccia di umidità sulle pareti, specie in corrispondenza delle parti contro terra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16

Il bene, realizzato con struttura portante in muratura, ha copertura a falde in laterizio; pareti rifinite con pittura e/o rivestimento, veranda esterna parzialmente chiusa con parapetti e vetrocemento. L'interno risulta totalmente rifinito con finiture generalmente correnti con qualche rivestimento più discreto come la ceramica nei servizi; gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro; è presente un camino e dei Falcoin per il riscaldamento a gasolio, acqua calda sanitaria con boiler nei bagni. Al piano mansarda, rifinito sia con ceramica che con laminato, si accede tramite rampa (pedate in cotto e alzate in ceramica); i servizi igienici sono completi di sanitari e scaldavivande. Infissi interni in legno commerciale. Fornitura idrica con allaccio dall'Ente erogatore (oltre la presenza di pozzo) e fossa per lo scarico reflui. Gli impianti appaiono a norma, il citofono non funziona.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16

Classico garage in muratura e copertura in tegole, avente dimensioni interne di metri 4,3 per 5 ed altezza media 2,60, pavimentato (ceramica mediocre) intonacato e pitturato, con portellone di ingresso in ferro e dotato di illuminazione artificiale.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16, PIANO T-S1

Costruzione molto semplice con muratura portante e copertura a falde in tegole; rifiniture essenziali e di livello corrente; infissi in legno e vetro, impianti funzionanti. Presente un camino e un forno; la cucina è in muratura rivestita.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato come abitazione dal padre dell'esecutata e da sua moglie, come dichiarato dal medesimo al momento del sopralluogo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Risulta utilizzato dal padre dell'esecutata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16, PIANO T-S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Il bene, arredato e utilizzabile, risulta nella disponibilità del padre dell'esecutato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

- Licenza di costruzione n° 133 del 12/05/73 a nomeper "Costruzione fabbricato".
- Licenza per variante in c/o n° 371 del 01/12/73 per "ampliamento e sopraelevazione" sempre a nome di
- Licenza di costruzione n° 124 del 16/04/74 per "Costruzione di un locale" ancora a nome
- Domanda in sanatoria n° 13823 del 28/03/86 a nome e successivo diniego del 16/01/02.
- Annullamento del provvedimento di diniego e successivo rilascio di concessione in sanatoria n° 6979/47 del 10/03/2003.

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.

Rispetto al progetto oggetto di sanatoria risultano presenti alcune difformità relative ad un parziale ampliamento del porticato, con contemporanea chiusura tramite parapetto in muratura e vetrocemento e/o vetrate e infine la completa chiusura di una porzione del portico stesso ove è attualmente ubicata la cucina.

Alcune difformità sulla distribuzione interna dei vani compresa la realizzazione di un ulteriore bagno al piano primo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.



- Concessione Edilizia C/94 del 10/01/94 a nome per la "costruzione di un garage".

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.

In aderenza al garage risulta realizzato un altro magazzino in muratura, non autorizzato, con copertura in eternit posata su una modestissima travatura in legno; l'interno è parzialmente pavimentato in cemento elastre di pietra, risulta avere dimensioni interne di metri 3,5 per 4.75 ed altezza variabile tra 2,10 e 2,60. Allo stato attuale occorre demolirlo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16

Sul bene sono presenti realizzazioni di cui non risulta relativa autorizzazione che consistono in una tettoia per parcheggio auto, una piscina (m 7 x 14 circa) e un campo da tennis.
Inoltre, in aderenza al bene 2 (garage) si trova un fabbricato ad uso magazzino attualmente abusivo.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - STRADA VICINALE LA LANDRIGGA 16, PIANO T-S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Licenza di costruzione 124 del 20/04/74 per " Costruzione di un locale " a nome

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.

Il bene appare difforme sia in termini di volumetria, in quanto risulta più ampio di circa 45 mq, di quello rappresentato nelle planimetrie catastali, sia in termini di destinazione d'uso in quanto in buona parte adibito ad uso residenziale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 confort, 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.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16
Il bene consiste in un piano terra destinato a residenza attorniato da un ampio porticato e un piano secondo mansarda con destinazione d'uso non residenziale. L'immobile, dotato delle utenze e servizi primari, risulta inserito nel circostante terreno, censito al Fg 79 mappale 1107, facente anch'esso parte della presente procedura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 792, Zc. 2, Categoria A3, Graffato 793
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 401.100,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16
Trattasi di garage di circa 26 mq con altezza media 2,6 metri realizzato in muratura portante e copertura in tegole.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 1108, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.000,00
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16
Il terreno, di forma quadrangolare, è ubicato in regione La Landrigga e si accede dalla S.V. La Landrigga in prossimità dell'incrocio con la S.V. caffè Roma. Risulta prevalentemente pianeggiante con ampio



giardino in parte alberato. Dal cancello di ingresso un vialetto conduce agli altri fabbricati facente parte della medesima procedura esecutiva.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 79, Part. 1107, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 193.125,00

Il valore unitario scaturisce dal prezzo convenzionale determinato considerando la contemporanea presenza di differente utilizzo del terreno oggetto di stima, che in parte è adibito a cortile di pertinenza dei fabbricati (e comprende la piscina e il campo da tennis), in parte a terreno incolto e restante parte piantumato con ulivi.

Sia la piscina che il campo da tennis risultano privi di relativa comunicazione e pertanto occorre regolarizzarli presentando relativa pratica di mancata comunicazione di inizio lavori asseverata.

La tettoia per le auto, di circa 50 mq, risulta non autorizzata e per regolarizzarla è sufficiente smantellare la copertura. Il magazzino aderente al garage risulta abusivo.

- Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16, piano T-S1
 Il bene consistente in un corpo di fabbrica annesso al fabbricato principale, rifinito e adibito ad abitazione, individuato sulle carte come locale di sgombero, avente destinazioni d'uso magazzino, locale attrezzi e cantina.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 793, Categoria A3, Graffato al 792
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 78.400,00
 Essendo il bene parzialmente abusivo, occorre procedere alla demolizione della parte irregolare per circa 45 mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16	286,50 mq	1.400,00 €/mq	€ 401.100,00	100,00%	€ 401.100,00
Bene N° 2 - Garage Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16	26,00 mq	500,00 €/mq	€ 13.000,00	100,00%	€ 13.000,00
Bene N° 3 - Terreno Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16	7725,00 mq	25,00 €/mq	€ 193.125,00	100,00%	€ 193.125,00
Bene N° 4 - Fabbricato civile Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16, piano T-S1	98,00 mq	800,00 €/mq	€ 78.400,00	100,00%	€ 78.400,00
Valore di stima:					€ 685.625,00



Valore di stima: € 685.625,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	48000,00	€

Valore finale di stima: € 637.625,00

Al fine di regolarizzare la situazione occorre procedere alle demolizioni rilevate e presentare la documentazione relativa all'accertamento delle difformità riscontrate.

Più specificatamente occorre demolire il magazzino aderente al garage, la porzione relativa a circa 45 mq del bene n° 4, scoperchiare la tettoia per il parcheggio, ripristinare il portico in corrispondenza dell'attuale cucina al piano terra dell'abitazione, demolire la porzione di portico antistante il vano caldaia (m 2,84 x 2,32) e quella allo spigolo Nord est del fabbricato per circa 10 mq ed inoltre rimuovere i parapetti e le vetrate del porticato stesso.

Le ulteriori difformità consistono nel ripristino della destinazione d'uso del locale sgombero e della diversa distribuzione interna dell'abitazione.

I costi comprendono spese per le lavorazioni (compreso trasporto e conferimento a discarica dei materiali di risulta) e ripristino pari a circa 42.000,00 €, spese pratica per accertamento di conformità e ripristino pari a 600,00 € più spese per il professionista di circa 3.000,00 € spese catastali per accertamento ed accatastamento di circa 2.000,00 €. In definitiva si considera un decremento di circa 48.0000,00 €

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene n° 3 con mappale 793 è in realtà graffato al 792 (bene n° 1).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, li 01/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pintus Marco Gabriele

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Documentazione edilizia
- ✓ Altri allegati - APE
- ✓ Altri allegati - Relazione versione privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16
Il bene consiste in un piano terra destinato a residenza attorniato da un ampio porticato e un piano secondo mansarda con destinazione d'uso non residenziale. L'immobile, dotato delle utenze e servizi primari, risulta inserito nel circostante terreno, censito al Fg 79 mappale 1107, facente anch'esso parte della presente procedura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 792, Zc. 2, Categoria A3, Graffato 793 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16
Trattasi di garage di circa 26 mq con altezza media 2,6 metri realizzato in muratura portante e copertura in tegole.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 1108, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16
Il terreno, di forma quadrangolare, è ubicato in regione La Landrigga e si accede dalla S.V. La Landrigga in prossimità dell'incrocio con la S.V. caffè Roma. Risulta prevalentemente pianeggiante con ampio giardino in parte alberato. Dal cancello di ingresso un vialetto conduce agli altri fabbricati facente parte della medesima procedura esecutiva.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 79, Part. 1107, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16, piano T-S1
Il bene consistente in un corpo di fabbrica annesso al fabbricato principale, rifinito e adibito ad abitazione, individuato sulle carte come locale di sgombero, avente destinazioni d'uso magazzino, locale attrezzi e cantina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 793, Categoria A3, Graffato al 792 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 637.625,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 637.625,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 792, Zc. 2, Categoria A3, Graffato 793	Superficie	286,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in discreto stato di conservazione, specie al piano terra; al piano secondo risultano presenti varie tracce di condensa e/o umidità anche recenti.		
Descrizione:	Il bene consiste in un piano terra destinato a residenza attorniato da un ampio porticato e un piano secondo mansarda con destinazione d'uso non residenziale. L'immobile, dotato delle utenze e serviziprimari, risulta inserito nel circostante terreno, censito al Fg 79 mappale 1107, facente anch'esso parte della presente procedura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 1108, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	26,00 mq
Stato conservativo:	In relazione all'uso il bene è in discreto stato di manutenzione, sebbene siano presenti segni di infiltrazione dalla copertura in tegole.		
Descrizione:	Trattasi di garage di circa 26 mq con altezza media 2,6 metri realizzato in muratura portante e copertura in tegole.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 79, Part. 1107, Qualità Seminativo	Superficie	7725,00 mq



Descrizione:	Il terreno, di forma quadrangolare, è ubicato in regione La Landrigga e si accede dalla S.V. La Landrigga in prossimità dell'incrocio con la S.V. caffè Roma. Risulta prevalentemente pianeggiante con ampio giardino in parte alberato. Dal cancello di ingresso un vialetto conduce agli altri fabbricati facente parte della medesima procedura esecutiva.
Vendita soggetta a IVA:	NO

Bene N° 4 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Strada Vicinale La Landrigga 16, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 793, Categoria A3, Graffato al 792	Superficie	98,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in discreto stato conservativo; qualche traccia di umidità sulle pareti, specie in corrispondenza delle parti contro terra.		
Descrizione:	Il bene consistente in un corpo di fabbrica annesso al fabbricato principale, rifinito e adibito ad abitazione, individuato sulle carte come locale di sgombero, avente destinazioni d'uso magazzino, locale attrezzi e cantina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

