

---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Roberti Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2020, 51/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	6
Premessa .....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	6
Bene N° 2 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	7
Bene N° 3 - Magazzino Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	7
Bene N° 4 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	7
Bene N° 5 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	7
Bene N° 6 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	8
Lotto Unico.....	8
Completezza Documentazione Ex Art. 567.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	8
Bene N° 2 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	8
Bene N° 3 - Magazzino Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	8
Bene N° 4 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	8
Bene N° 5 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	9
Bene N° 6 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	9
Bene N° 2 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	9
Bene N° 3 - Magazzino Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	9
Bene N° 4 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	9
Bene N° 5 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	9
Bene N° 6 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	9
Confini .....	10
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	10
Bene N° 2 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	10
Bene N° 3 - Magazzino Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	10
Bene N° 4 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	10
Bene N° 5 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	10
Bene N° 6 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	10
Bene N° 2 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	11
Bene N° 3 - Magazzino Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	11
Bene N° 4 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	11



Bene N° 5 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	11
Bene N° 6 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	12
Bene N° 2 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	13
Bene N° 3 - Magazzino Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	13
Bene N° 4 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	14
Bene N° 5 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	15
Bene N° 6 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	15
Dati Catastali.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	16
Bene N° 2 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	17
Bene N° 3 - Magazzino Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	17
Bene N° 4 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	18
Bene N° 5 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	18
Bene N° 6 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	19
Precisazioni.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	19
Bene N° 2 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	19
Bene N° 3 - Magazzino Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	19
Bene N° 4 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	19
Bene N° 5 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	19
Bene N° 6 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	19
Patti.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	20
Bene N° 2 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	20
Bene N° 3 - Magazzino Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	20
Bene N° 4 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	20
Bene N° 5 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	20
Bene N° 6 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	20
Stato Conservativo.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	20
Bene N° 2 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	21
Bene N° 3 - Magazzino Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	21
Bene N° 4 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	21
Bene N° 5 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	21
Bene N° 6 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	21
Parti Comuni.....	21



Bene N° 1 - Fabbricato Civile Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A, Piano Terra E Primo.....	21
Bene N° 2 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	21
Bene N° 3 - Magazzino Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	22
Bene N° 4 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	22
Bene N° 5 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	22
Bene N° 6 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	22
Servitù, Censo, Livello, Usi Civici.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	22
Bene N° 2 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	22
Bene N° 3 - Magazzino Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	22
Bene N° 4 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	22
Bene N° 5 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	22
Bene N° 6 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	22
Caratteristiche Costruttive Prevalenti.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	22
Bene N° 2 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	23
Bene N° 3 - Magazzino Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	23
Bene N° 4 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	24
Bene N° 5 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	24
Bene N° 6 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	24
Stato Di Occupazione.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	24
Bene N° 2 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	24
Bene N° 3 - Magazzino Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	24
Bene N° 4 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	24
Bene N° 5 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	24
Bene N° 6 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	24
Provenienze Ventennali .....	24
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	24
Bene N° 2 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	25
Bene N° 3 - Magazzino Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	26
Bene N° 4 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	26
Bene N° 5 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	27
Bene N° 6 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	27
Formalità Pregiudizievoli .....	28
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	28
Bene N° 2 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	29



Bene N° 3 - Magazzino Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	30
Bene N° 4 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	30
Bene N° 5 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	30
Bene N° 6 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	31
Normativa Urbanistica.....	32
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	32
Bene N° 2 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	32
Bene N° 3 - Magazzino Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	32
Bene N° 4 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	33
Bene N° 5 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	33
Bene N° 6 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	33
Regolarità Edilizia.....	33
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	33
Bene N° 2 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	35
Bene N° 3 - Magazzino Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	35
Bene N° 4 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	36
Bene N° 5 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	36
Bene N° 6 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	36
Vincoli Od Oneri Condominiali.....	36
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	36
Bene N° 2 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	36
Bene N° 3 - Magazzino Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	36
Bene N° 4 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	36
Bene N° 5 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	37
Bene N° 6 - Terreno Ubicato A Sassari (Ss) - S.V. Trunconi - Tronco A.....	37
Formazione Lotti E Stima.....	37
<i>Formazioe Dei Lotti</i> .....	37
<i>Stima</i> .....	37



## INCARICO

All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Geom. Roberti Antonio con studio in S.S. 291var della Nurra Km 2.2, Snc - 07100 - Sassari (SS) email geometra.roberti.antonio@gmail.com, PEC antonio.roberti@geopec.it, Tel. 3484614450, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2024 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) - S.V. Trunconi - Tronco A, piano T. e 1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il bene oggetto di esecuzione è un fabbricato situato nell'agro di Sassari con accesso dalla strada privata collegata alla strada vicinale Trunconi - Tronco A.

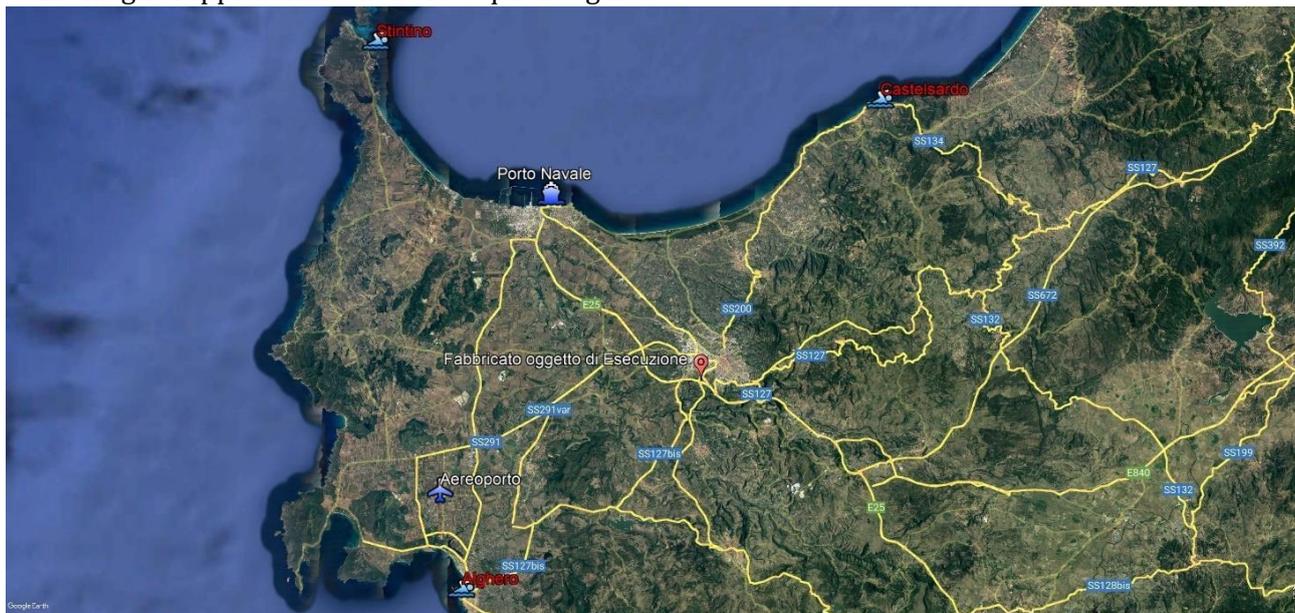
La Strada vicinale a sua volta ha accesso dalla Strada Provinciale n 15, la quale permette di raggiungere il centro della città che dista circa 4 km (circa 10 minuti), mentre gli interessi principali come il supermercato, l'ospedale, la stazione di rifornimento, i carabinieri ecc.. distano circa 3 km e circa 8 minuti, come meglio rappresentato nella foto qui di seguito:



Inoltre la buona posizione semi centrale rispetto al territorio del comune di Sassari permette di comodamente raggiungere anche la riviera di Platamona, ubicata a circa 15 km (circa 17 minuti in auto) raggiungibile percorrendo un tratto della Strada Provinciale n° 60, dalla zona di mare più lontana, Stintino, che dista circa 45 km (circa 40 minuti in auto), raggiungibile percorrendo un tratto della Strada Provinciale n° 34. Mentre a circa km 30 km (circa 27 minuti in auto) è raggiungibile l'aeroporto di Alghero percorrendo un tratto della Strada Statale 291 e a circa km 16 (circa 20 minuti in auto) percorrendo un tratto la Strada Provinciale Ex S.S. 131 è raggiungibile il porto navale di Porto Torres, che permette il collegamento con il porto di Genova.



Come meglio rappresentato nella foto qui di seguito:



L'aspetto negativo della posizione e che purtroppo si deve prendere l'auto per ogni spostamento in quanto nelle vicinanze non è presente la fermata dell'autobus per garantire un collegamento alternativo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il bene oggetto di esecuzione è il terreno di pertinenza del Bene 1 situato nell'agro di Sassari con accesso dalla strada privata (bene 6), quest'ultima collegata alla strada vicinale Tronconi - Tronco A

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il bene oggetto di valutazione è un fabbricato ad uso magazzino con annesso bagno di pertinenza esterna del Bene 1, situato nell'agro di Sassari con accesso dalla strada privata (bene 6), quest'ultima collegata alla strada vicinale Tronconi - Tronco mediante passaggio di servitù su bene 2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il bene oggetto di esecuzione è il terreno di pertinenza del Bene 1 situato nell'agro di Sassari con accesso dalla strada privata (bene 6), quest'ultima collegata alla strada vicinale Tronconi - Tronco A

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il bene oggetto di esecuzione è il terreno di pertinenza del Bene 1 situato nell'agro di Sassari con accesso dalla strada privata (bene 6), quest'ultima collegata alla strada vicinale Tronconi - Tronco A

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



## **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il bene oggetto di esecuzione è la strada interna di proprietà privata di tutti di singoli proprietari che hanno l'accesso al proprio terreno attraverso la medesima strada, alla quale dalla strada vicinale Trunconi - Tronco A

La vendita del bene non è soggetta IVA.

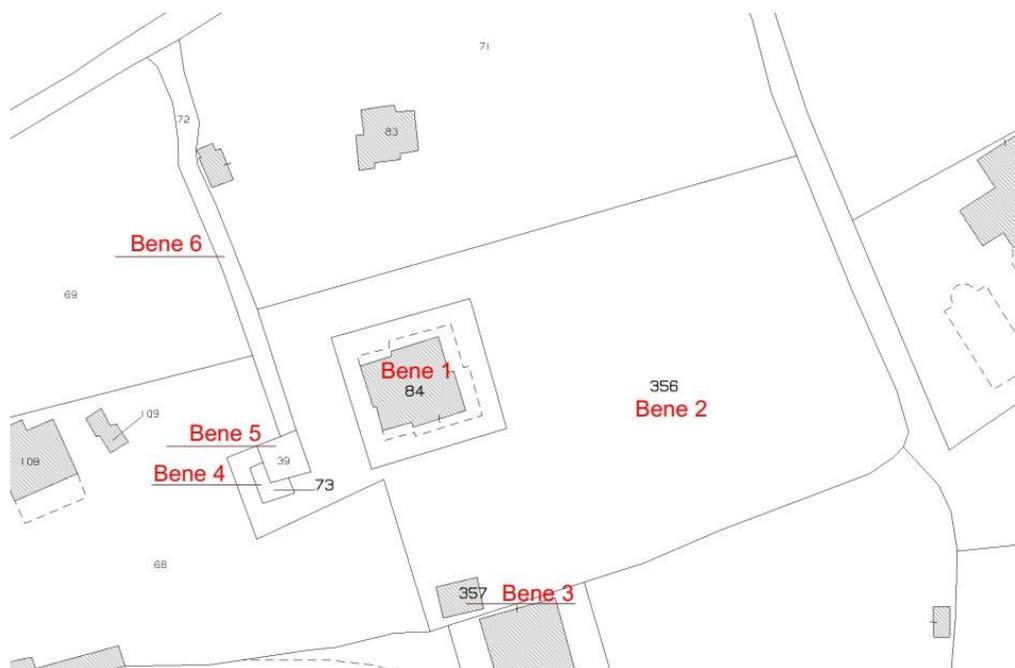
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A, piano T. e 1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A

Come meglio rappresentato nella mappa catastale qui di seguito riportata:



### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

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

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

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

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

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

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

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



**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

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

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## CONFINI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il fabbricato oggetto di esecuzione confina per tutti e quattro i lati con il terreno di proprietà del medesimo esecutato. Detto terreno è meglio identificato al N.C.T. al foglio 123 mappale 356. Si precisa che il confine come identificato nella mappa catastale tra la casa il terreno non è materializzato in loco.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il terreno confina a Nord con terreno di altra proprietà distinto al foglio 123 mappale 71, ad Est con strada vicinale Trunconi, a sud con terreno di altra proprietà distinto al foglio 123 mappale 310 e 75, ad Ovest terreno di altra proprietà distinto al foglio 123 mappale 68.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il fabbricato meglio identificato al C.T. e al C.U. al foglio 123 mappale 357 confina per tre lati con il bene 2, il mappale 356, e il lato rimanete con il terreno di altra proprietà, il mappale 75.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il terreno meglio identificato al C.T. al foglio 123 mappale 73 confina per tre lati con il bene 2, il mappale 356, e il lato rimanete con il terreno di stessa proprietà il bene 5, il mappale 39.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il terreno meglio identificato al C.T. al foglio 123 mappale 39 confina per due lati con il bene 2, il mappale 356, con un lato con il terreno di stessa proprietà il bene 4 mappale 73 e con il lato rimanete con il mappale 68 di altra proprietà.

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il terreno oggetto è in realtà utilizzato come tratto di strada privata di accesso ai beni 1, 2, 3, 4 e 5 e al terreno di altra proprietà meglio identificati al C.T. con i mappali 71, 69 e 68.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione dell'abitazione al piano terra	86,83 mq	119,50 mq	1	119,50 mq	2,80 m	Terra
Portico coperto	60,76 mq	74,00 mq	0.95	70,30 mq	3,00 m	Terra
Giardino	44,50 mq	44,50 mq	0.18	8,01 mq	0,00 m	Terra
Porzione dell'abitazione al piano primo	92,74 mq	113,15 mq	1	113,15 mq	2,80 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>310,96 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>310,96 mq</b>		

Al fine del calcolo della superficie convenzionale il sottoscritto precisa che la superficie del giardino è stata desunta per differenza tra la sommatoria della superficie dell'abitazione del piano terra, di mq 119,50, più la superficie del portico, di mq 74,00, meno, la superficie dichiarata in visura catastale di mq 238,00, quindi il giardino ha una superficie di mq 44,50. Tale operazione è obbligata perché sul posto il confine con terreno limitrofo, identificato al N.C.T. al foglio 123 mappale 356, che dovrebbe permettere di delimitare l'aria occupata dal giardino rispetto al portico coperto, non è materializzato.

Il sottoscritto dichiara che i beni non sono comodamente divisibili in natura.



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4253,00 mq	4253,00 mq	0,1	425,30 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>425,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>425,30 mq</b>		

Al fine del calcolo della superficie convenzionale il sottoscritto precisa che la superficie del terreno è stata raggugiata con il coefficiente 0.1 in quanto considerata di fatto pertinenza stretta dell'abitazione bene 1.

Il sottoscritto dichiara che i beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	30,00 mq	33,00 mq	0,5	16,50 mq	2,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,50 mq</b>		

Al fine del calcolo della superficie convenzionale il sottoscritto precisa che la superficie sopra indicata è stata ricavata dal rilievo reale del fabbricato e che è stata raggugiata con il coefficiente 0.5 in quanto considerata di fatto pertinenza stretta dell'abitazione bene 1.

Il sottoscritto dichiara che i beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	34,00 mq	34,00 mq	0,1	3,40 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3,40 mq</b>		

Al fine del calcolo della superficie convenzionale il sottoscritto precisa che la superficie del terreno è stata raggugiata con il coefficiente 0.1 in quanto considerata di fatto pertinenza stretta dell'abitazione bene 1.

Il sottoscritto dichiara che i beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	42,00 mq	42,00 mq	0,1	4,20 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4,20 mq</b>		

Al fine del calcolo della superficie convenzionale il sottoscritto precisa che la superficie del terreno è stata raggugiata con il coefficiente 0.1 in quanto considerata di fatto pertinenza stretta dell'abitazione bene 1.

Il sottoscritto dichiara che i beni non sono comodamente divisibili in natura.



**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Strada privata	186,00 mq	186,00 mq	1	186,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>186,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>186,00 mq</b>		

Al fine del calcolo della superficie convenzionale il sottoscritto precisa che la superficie del terreno è la medesima riportata nella visura catastale e non ragguagliata perché considerata di fatto come servitù di passaggio in proprietà.

Il sottoscritto dichiara che i beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1985 al 11/04/1994	- **** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 38, Sub. 0, Porz. 0, Zc. 0 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 019087 Reddito dominicale € 39,43 Reddito agrario € 39,43
Dal 11/04/1994 al 26/06/2000	- **** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 70, Sub. 0, Porz. 0, Zc. 0 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 004406 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 9,10
Dal 26/06/2000 al 25/02/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 70, Sub. 0, Porz. 0, Zc. 0 Qualità Uliveto Cl.0 Superficie (ha are ca) 004406 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 9,10
Dal 25/02/2002 al 29/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 0, Fg. 128, Part. 84, Sub. 0, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 9 Superficie catastale 238 mq Rendita € 1.301,47 Piano T-1
Dal 25/02/2002 al 29/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 84, Sub. 0, Porz. 0, Zc. 0 Qualità Ente Urbano Cl.0 Superficie (ha are ca) 000120 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 29/07/2004 al 20/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 0, Fg. 123, Part. 84, Sub. 0, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 9 Superficie catastale 238 mq Rendita € 1.301,47 Piano T-1
Dal 29/07/2004 al 20/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 84, Sub. 0, Porz. 0, Zc. 0 Qualità Ente Urbano Cl.0 Superficie (ha are ca) 000120 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00



Il sottoscritto da una verifica formale eseguita sui documenti rilasciati in data del 15/12/2021 da parte dell'agenzia delle Entrate di Sassari ha rilevato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Ad integrazione oggi il sottoscritto dichiara che i dati sopra riportati e le informazioni sulla irregolarità riscontrata sopra descritta non sono mutati. Dati e informazioni confermati dalla visura rilasciata in data del 17/09/2024.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1983 al 31/05/1989	- **** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 38 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 19087 Reddito dominicale € 39,43 Reddito agrario € 39,43
Dal 31/05/1989 al 11/04/1994	- **** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 38 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1639 Reddito dominicale € 3,38 Reddito agrario € 3,38
Dal 11/04/1994 al 26/06/2000	- **** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 70 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 4406 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 9,10
Dal 26/06/2000 al 25/02/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 70 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 4406 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 9,10
Dal 25/02/2002 al 29/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 70 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 4286 Reddito dominicale € 8,85 Reddito agrario € 8,85
Dal 29/07/2004 al 12/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 70 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 4286 Reddito dominicale € 8,85 Reddito agrario € 8,85
Dal 12/07/2005 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 356 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 4253 Reddito dominicale € 8,79 Reddito agrario € 8,79

Il sottoscritto da una verifica formale eseguita sui documenti rilasciati in data del 17/09/2024 da parte dell'agenzia delle Entrate di Sassari ha rilevato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1983 al 31/05/1989	- **** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 38 Qualità Uliveto Cl.3



		Superficie (ha are ca) 19087 Reddito dominicale € 39,43 Reddito agrario € 39,43
Dal 31/05/1989 al 11/04/1994	- **** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 38 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1639 Reddito dominicale € 3,38 Reddito agrario € 3,38
Dal 11/04/1994 al 26/06/2000	- **** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 70 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 4406 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 9,10
Dal 26/06/2000 al 25/02/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 70 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 4406 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 9,10
Dal 25/02/2002 al 29/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 70 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 4286 Reddito dominicale € 8,85 Reddito agrario € 8,85
Dal 29/07/2004 al 12/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 70 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 4286 Reddito dominicale € 8,85 Reddito agrario € 8,85
Dal 12/07/2005 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 357 Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0033 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 12/07/2005 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 123, Part. 357 Categoria C/2 Classe 1, Consistenza 28 mq Superficie catastale: 34 mq Rendita € 114,24

Il sottoscritto da una verifica formale eseguita sui documenti rilasciati in data del 17/09/2024 da parte dell'agenzia delle Entrate di Sassari ha rilevato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1983 al 31/05/1989	- **** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 38 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 19087 Reddito dominicale € 39,43 Reddito agrario € 39,43
Dal 31/05/1989 al 11/04/1994	- **** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 38 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1639 Reddito dominicale € 3,38 Reddito agrario € 3,38



Dal 11/04/1994 al 29/07/2004	- **** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 73 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 34 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,07
Dal 29/07/2004 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 73 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 34 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,07

Il sottoscritto da una verifica formale eseguita sui documenti rilasciati in data del 17/09/2024 da parte dell'agenzia delle Entrate di Sassari ha rilevato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1983 al 31/05/1989	- **** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 39 Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 0046 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 31/05/1989 al 27/05/1991	- **** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 39 Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 0034 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 27/05/1991 al 29/07/2004	- **** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 39 Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 0034 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 29/07/2004 al 13/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 39 Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 0042 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 13/12/2006 al 10/04/2017	**** Omissis ****	SOPRESSO con la VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/04/2017 Pratica n. SS0044129 in atti dal 10/04/2017 (n. 9860.1/2017)

Il sottoscritto da una verifica formale eseguita sui documenti rilasciati in data del 17/09/2024 da parte dell'agenzia delle Entrate di Sassari ha rilevato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la soppressione effettuata dall'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Sassari – Sezione Catasto in data del 10/04/2017 ha confermato la demolizione del vecchio fabbricato rurale presente sino alla data di realizzazione del bene 1. Purtroppo questo non è stato costituito nuovamente con un nuovo numero di mappa e risulta ancora presente al C.T. e riportato nella mappa allegata alla presente.

Pertanto alla fine della vendita occorrerà presentare apposita istanza al C.T. al fine di correggere quanto lasciato non definito dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Sassari – Sezione Catasto.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1983 al 31/05/1989	- **** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 38 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 19087 Reddito dominicale € 39,43 Reddito agrario € 39,43



Dal 31/05/1989 al 11/04/1994	- **** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 38 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1639 Reddito dominicale € 3,38 Reddito agrario € 3,38
Dal 11/04/1994 al 26/06/2000	- **** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 72 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0186 Reddito dominicale € 0,38 Reddito agrario € 0,38
Dal 26/06/2000 al 17/09/2024	- **** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 123, Part. 72 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0186 Reddito dominicale € 0,38 Reddito agrario € 0,38

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	128	84		2	A2	1	9	238 mq	1301,47 €	T-1	

**Corrispondenza catastale:** Il sottoscritto dichiara che non sussiste la corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale deposita presso l'agenzia delle entrate.

**Conformità Catasto Urbano:** Da una verifica dei documenti ottenuti in data del 15/12/2021 dall'Agenzia delle Entrate di Sassari - Sezione catasto urbano, posti a confronto con quanto accertato nel sopralluogo del 23/09/2021 presso l'oggetto di esecuzione, lo scrivente ha rilevato delle difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata così meglio descritte e rappresentate nell'allegato 3L:

- al piano terra:

- A) Il vano indicato come soggiorno pranzo allo stato attuale è usato come cucina;
- B) Il vano indicato come cucina allo stato attuale è usato come ingresso principale all'abitazione;
- C) Non è rappresentato il divisorio tra la cucina e la zona pranzo;
- D) Non è rappresentato il divisorio tra la cucina e la lavanderia;
- E) Nella sala pranzo non esistono i divisori che rappresentano il ripostiglio;
- F) La finestra della lavanderia è rappresentata di dimensioni maggiori;
- G) Non è rappresentato il vano porta di collegamento tra la sala pranzo e il disimpegno di collegamento alle scale;
- H) Non è rappresentato il divisorio del ripostiglio con accesso al disimpegno di collegamento alle scale;
- I) Non è rappresentato il divisorio del ripostiglio ricavato nel sotto scala;
- L) Non è rappresentato il locale tecnico ricavato nel sotto scala e la porta di accesso ad esso dall'esterno;
- M) Non è rappresentato correttamente la posizione della rientranza ricavata tra il disallineamento del muro tra le scale e l'ingresso ex cucina;
- O) L'altezza interna indicata di 2.70 m è in realtà di m 2.80;

- al piano primo:

- A) Non è stata rappresentata la finestra posta a destra di arrivo delle scale;



- B) Non è stata rappresentata la porta di collegamento dalle scale al corridoio;
- C) La camera da letto allo stato attuale è un bagno di pertinenza della camera da letto confinante;
- D) La porta di collegamento al corridoio dal bagno ex letto allo stato attuale è murata;
- E) Non è rappresentata la porta di collegamento dal bagno ex letto alla camera da letto confinante;
- O) L'altezza interna indicata di 2.70 m è in realtà di m 2.80;

Pertanto è necessario procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale con la presentazione del modello DocFa dichiarando come causale "diversa distribuzione interna". La spesa necessaria per procedere con la regolarizzazione catastale ha un costo di circa € 800,00, compreso di onorario professionale, oneri di legge, bolli e diritti statali richiesti dall'Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto precisa che prima di procedere alla regolarizzazione catastale è buona norma verificare la regolarità urbanistica.

Ad integrazione oggi il sottoscritto dichiara che i dati sopra riportati e le informazioni sulla irregolarità riscontrata sopra descritta non sono mutati. Dati e informazioni confermati dalla visura rilasciata in data del 17/09/2024.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
123	356				Uliveto	3	004553 mq	8,79 €	8,79 €	

**Corrispondenza catastale:** Il sottoscritto dichiara che non sussiste la corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e lo stralcio della mappa catastale ottenuta dall'accesso agli atti effettuato in data del 17/09/2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari – Sezione Catasto terreni.

**Conformità Catasto Terreni:** Da una verifica dei documenti ottenuti in data del 17/09/2024 dall'Agenzia delle Entrate di Sassari - Sezione catasto terreni, posti a confronto con quanto accertato nel sopralluogo del 24/06/2024 presso l'oggetto di esecuzione, lo scrivente ha rilevato che sul terreno a ridosso del magazzino bene 3 mappale 357 è stato realizzato un nuovo fabbricato in ampliamento al medesimo magazzino esistente con annesso tettoia. Detto nuovo corpo di fabbricato ad oggi non è stato censito mediante aggiornamento della mappa.

Pertanto è necessario procedere ad un aggiornamento della mappa catastale con la presentazione del modello PREGEO e successivamente anche il modello DOCFA per dichiarare la nuova costruzione. La spesa necessaria per procedere con la regolarizzazione catastale ha un costo di circa € 3000,00, compreso di onorario professionale, oneri di legge, bolli e diritti statali richiesti dall'Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto precisa che prima di procedere alla regolarizzazione catastale è buona norma verificare la regolarità urbanistica.

### BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	123	357	0	2	C2	1	28	34 mq	114,24 €	Terra	no



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
123	357	0	0		Ente Urbano	0	0033 mq	0 €	0 €	no

**Corrispondenza catastale:** Il sottoscritto dichiara che non sussiste la corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale deposita presso l'agenzia delle entrate.

**Conformità Catasto Urbano:** Da una verifica dei documenti ottenuti in data del 17/09/2024 dall'Agenzia delle Entrate di Sassari - Sezione catasto urbano, posti a confronto con quanto accertato nel sopralluogo del 02/07/2024 presso l'oggetto di esecuzione, lo scrivente ha rilevato delle difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata così meglio descritte e rappresentate nell'allegato 3n:

- A) variata la distribuzione interna con la realizzazione di un bagno;
- B) realizzata l'apertura di una porta di collegamento al fabbricato confinante (vedi conformità catastale bene 2);
- C) trasformate le due aperture esistenti in porta finestra e finestra;
- D) lieve differenza dell'altezza interna dichiarata media di h 2.48 m reale misurata h 2.45 m;

Pertanto è necessario procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale con la presentazione del modello DocFa dichiarando come causale "diversa distribuzione interna". La spesa necessaria per procedere con la regolarizzazione catastale ha un costo di circa € 800,00, compreso di onorario professionale, oneri di legge, bolli e diritti statali richiesti dall'Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto precisa che prima di procedere alla regolarizzazione catastale è buona norma verificare la regolarità urbanistica.

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
123	73				Uliveto	3	000034 mq	0,07 €	0,07 €	no

**Corrispondenza catastale:** Il sottoscritto dichiara che sussiste la corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale deposita presso l'agenzia delle entrate.

#### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
123	39				Terra		000042 mq	0 €	0 €	no

**Corrispondenza catastale:** Il sottoscritto dichiara che sussiste la corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale deposita presso l'agenzia delle entrate.



## **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
123	72				Uliveto	3	000186 mq	0,38 €	0,38 €	no

**Corrispondenza catastale:** Il sottoscritto dichiara che sussiste la corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale deposita presso l'agenzia delle entrate.

## **PRECISAZIONI**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il sottoscritto precisa che il terreno (bene 2), identificato al N.C.T. al foglio 123 mappale 356, confinante con il fabbricato è stato ad esso legato dal precedente proprietario con atto di vincolo di edificazione pari alla volumetria realizzata. Vincolo trascritto in conservatoria reg. gen. 7818, reg. part. 5528 in data del 17/06/2002 e obbligatorio al fine del rilascio della concessione a sanatoria.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il sottoscritto precisa che il terreno oggetto di esecuzione, identificato al N.C.T. al foglio 123 mappale 356, confinante con il fabbricato (bene 1) è stato ad esso legato dal precedente proprietario con atto di vincolo di edificazione pari alla volumetria realizzata. Vincolo trascritto in conservatoria reg. gen. 7818, reg. part. 5528 in data del 17/06/2002 e obbligatorio al fine del rilascio della concessione a sanatoria.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Nessuna da riportare.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il sottoscritto precisa che il terreno oggetto di esecuzione, identificato al N.C.T. al foglio 123 mappale 73, pertinenza del fabbricato (bene 1) è stato ad esso legato dal precedente proprietario con atto di vincolo di edificazione pari alla volumetria realizzata. Vincolo trascritto in conservatoria reg. gen. 7818, reg. part. 5528 in data del 17/06/2002 e obbligatorio al fine del rilascio della concessione a sanatoria.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il sottoscritto precisa che il terreno oggetto di esecuzione, identificato al N.C.T. al foglio 123 mappale 39, pertinenza del fabbricato (bene 1) è stato ad esso legato dal precedente proprietario con atto di vincolo di edificazione pari alla volumetria realizzata. Vincolo trascritto in conservatoria reg. gen. 7818, reg. part. 5528 in data del 17/06/2002 e obbligatorio al fine del rilascio della concessione a sanatoria.

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il sottoscritto precisa che il terreno oggetto di esecuzione, identificato al N.C.T. al foglio 123 mappale 72, strada di accesso privata al fabbricato (bene 1) e agli altri terreni confinanti di altra proprietà, è stato ad esso legato dal precedente proprietario con atto di vincolo di edificazione pari alla volumetria realizzata. Vincolo trascritto in conservatoria reg. gen. 7818, reg. part. 5528 in data del 17/06/2002 e obbligatorio al fine del rilascio della concessione a sanatoria.

## **PATTI**



**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Nessun patto da segnare.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Nessun patto da segnare.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Nessun patto da segnare.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Nessun patto da segnare.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Nessun patto da segnare.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Nessun patto da segnare.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Il sottoscritto si è recato per la prima volta presso l'immobile oggetto di esecuzione in data del 09/06/2021 accompagnato dal messo dell'I.V.G. Purtroppo in quella data non è stato possibile procedere alle operazioni peritali in quanto la procedura veniva sospesa ai sensi dell'Art. 54ter, viste le normative vigenti inerenti al covid essendo prima casa per l'esecutato.

A seguito dello sblocco normativo in data del 23/09/2021 il sottoscritto ha potuto procedere alle operazioni di rilievo accompagnato dal messo dell'I.V.G e alla presenza dell'esecutato.

L'immobile ad uso civile abitazione è suddiviso in altezza tra piano terra e piano primo collegati tra loro da una scala interna. Ha una superficie lorda complessiva di mq 232,65, così distribuita: piano terra della superficie lorda di mq 119,50 e piano primo della superficie lorda di mq 113,15. Esternamente il piano terra è circondato da un porticato coperto pavimentato della superficie lorda di mq 74,00. Sia il piano terra che il piano primo hanno un'altezza interna di m 2.80.

Si accede all'abitazione attraversando il terreno di proprietà dello stesso esecutato (ma non oggetto di esecuzione) e dal porticato coperto di pertinenza. Essa è suddivisa internamente al piano terra in n° 9 ambienti, mentre il piano primo è suddiviso in 6 ambienti. In entrambi in piani i vani hanno differente destinazione d'uso e superficie. Nello specifico gli ambienti del piano terra sono così meglio descritti: ingresso con accesso dal portico esterno della superficie utile di mq 4.70, proseguendo dall'ingresso si accede alla sala pranzo della superficie utile di mq 19.86, alla cucina della superficie utile di mq 15.52. Dalla cucina si accede alla lavanderia della superficie utile di mq 5,18 e al soggiorno della superficie utile di mq 32,98. Dal soggiorno si passa ad un disimpegno cieco della superficie utile di mq 3,02, questo di collegamento al bagno e al vano scala interno, il bagno ha superficie utile di mq 3,41 mentre il primo ripostiglio cieco ha superficie utile di mq 1,21. Un secondo ripostiglio cieco è stato ricavato nel sotto scala ed ha una superficie utile di mq 0,95. Inoltre con accesso esterno è presente un locale tecnico della superficie utile di mq 1,60, questo ricavato nella parte rimanente del sottoscala, nel quale è presente la caldaia necessaria per garantire il servizio di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

Proseguendo dalle scale interne si accede al un corridoio cieco della superficie utile di mq 6.72, il quale permette il collegamento ad un bagno padronale della superficie utile di mq 7,15, ad una prima camera da letto matrimoniale della superficie utile di mq 24,42, alla quale è annesso un secondo bagno ad uso



esclusivo della superficie utile di mq 11,23, una seconda camera da letto matrimoniale della superficie utile di mq 19,38 ed una terza camera da letto matrimoniale della superficie utile di mq 14,62,

Il sottoscritto dalla verifica ha rilevato che l'immobile nel suo complesso versa in un discreto stato conservativo (vedi allegato 1 – documentazione fotografica). Da un'attenta verifica sull'immobile è stata possibile rilevare che internamente non sono presenti ammaloramenti della pittura o dell'intonaco o altri segni di decadimento, mentre esternamente si è rilevato sulla facciata principale dei segni di lesione della pittura e dell'intonaco e un ammaloramento di una porzione della veletta di copertura nel prospetto opposto.

Ad integrazione oggi il sottoscritto dichiara che i dati e le descrizioni sopra riportati a seguito del sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data del 24/06/2024 e 02/07/2024 si è accertato che non sono mutati.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Il terreno oggetto di stima è un uliveto di stretta pertinenza del fabbricato ad uso residenziale realizzato su di esso. Ha un andamento collinare ed è ben tenuto.

Parte della sua superficie è pavimentata con mattoni autobloccanti, parte è interessata dalla presenza da piante di ulivo, essenze varie di alberi da frutta e alcuni filari di vite.

Si precisa che nel terreno sono collocati il serbatoio interrato di GPL, questo posto a servizio dell'impianto di riscaldamento e della cucina, il pozzo necessario per garantire l'approvvigionamento idrico e la fossa biologica per lo smaltimento dei reflui, impianti di pertinenza dell'abitazione (bene 1).

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Il fabbricato oggetto di stima al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data del 02/07/2024 si trovava in buono stato conservativo. Non erano riscontrabili segni di lesioni strutturali e/o segni di umidità di risalita e/o infiltrazioni dalla copertura.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Il terreno allo stato attuale corrisponde alla porzione di ingresso carrabile del fabbricato principale. Esso è stato pavimentato in autobloccanti carrabili ed è in buono stato di conservazione.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Il terreno allo stato attuale corrisponde alla porzione di ingresso carrabile del fabbricato principale. Esso è stato pavimentato in autobloccanti carrabili ed è in buono stato di conservazione.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Il terreno allo stato attuale corrisponde alla strada di accesso carrabile privata. Essa è in terra battuta ed è in buono stato di conservazione.

### **PARTI COMUNI**

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A, PIANO TERRA E PRIMO**

---

Nessuna da riportare

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Nessuna da riportare



**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Nessuna da riportare

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Nessuna da riportare

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Nessuna da riportare

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Il bene 6 identifica la strada privata di accesso ai beni 1, 2, 3, 4 e 5 tutti di proprietà dell'esecutato e ai terreni confinanti di altra proprietà. Di fatto tale essendo l'accesso ad altre proprietà detto bene si identifica come "parte comune". Soggetto quindi al pagamento per quota di proprietà della sua manutenzione.

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

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Nessuna di riportare.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Nessuna di riportare.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Nessuna di riportare.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Nessuna di riportare.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Nessuna di riportare.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Nessuna di riportare.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Il sottoscritto nel sopralluogo effettuato presso l'immobile in data del 23/09/2021 ha appreso che il fabbricato oggetto di esecuzione è stato realizzato con struttura portante in muratura in blocchi in c.l.s.

La facciata principale con veduta verso la strada privata è orientata a Ovest, mentre quella sul retro con affaccio sul terreno è orientata a Est, i due lati rimanenti che affacciano sul terreno sono orientati a Nord e a Sud. La sua superficie si sviluppa in altezza ed è composta da un piano terra e da un piano primo, è presente un solaio in latero cemento interpiano ed un ultimo di chiusura a confine con il sotto tetto non accessibile che da copertura composto da un solaio inclinato in c.l.s. costituito da due falde e protetto da un manto di tegole.

Internamente l'abitazione è suddivisa da tramezzi in laterizio, le pareti risultano intonacate a civile liscio e tinteggiate di colore bianco. Il pavimento in tutti gli ambienti del piano terra e al piano primo è rivestito



da mattoni in gres, così come le pareti della cucina, della lavanderia e dei bagni. I bagni sono completi di sanitari e rubinetteria, quali: lavandino, w.c. con cassetta interna, bidè, vasca e doccia e dotati di impianto di acqua calda sanitaria fornita dalla caldaia a gas e usata anche per alimentare l'impianto di riscaldamento, quest'ultimo composto da impianto sotto traccia e radiatori in alluminio presenti negli ambienti di maggior uso.

Tutti i vani sono dotati di porte in legno a chiusura di tipo a battente, ben illuminati da finestre e porte finestre con affacciano sul portico di pertinenza realizzate in legno con annesso doppio vetro e chiusura esterna in persiane in legno.

L'immobile è dotato di impianti sotto traccia di tipo: elettrico, Tv, dati, idrico e fognario e del gas.

L'impianto fognario è collegato ad un impianto a dispersione nel sotto suolo composto da una fossa a trattamento dei fanghi. È servito per la fornitura elettrica da collegamento alla rete dell'ENEL, per l'adduzione idrica da un collegamento ad un pozzo e per l'adduzione del gas da un serbatoio interrato di GPL. Fossa settica, pozzo e serbatoio del GPL sono installati nel terreno bene 2 di pertinenza.

Esternamente le facciate sono state rifinite con intonaco tipo civile e tinteggiate di colore rosa. I pavimenti dei porticati esterni sono in mattoni in cotto così come le soglie dei gradini discendenti a collegamento al terreno.

Ad integrazione oggi il sottoscritto dichiara che i dati e le descrizioni sopra riportati a seguito del sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data del 24/06/2024 e 02/07/2024 si è accertato che non sono mutati.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il sottoscritto nel sopralluogo effettuato presso l'immobile in data del 24/06/2024 ha appreso che il terreno è di pertinenza del fabbricato ad uso residenziale, costruito su di esso. Ha una forma pressoché rettangolare con i confini ben materializzati. Ha accesso principale dalla Strada Trunconi ed uno secondario dalla prosecuzione della medesima Strada.

Sul terreno sono presenti alberi di ulivo e una varietà di alberi da frutto.

In riferimento a quanto già descritto al paragrafo circa la conformità catastale, il sottoscritto ha rilevato che a ridosso del fabbricato Bene 3 in ampliamento è stato costruito un secondo fabbricato sempre ad uso magazzino con annessa tettoia per il ricovero delle attrezzature agricole.

Detto fabbricato è stato costruito con una struttura portante verticale e orizzontale in legno. Internamente è composto da un unico ambiente di superficie utile di mq 37.97. Al suo interno è presente inoltre una scala in muratura di collegamento ad una cantina di superficie utile di mq 18.46 ricavata scavando il sottosuolo, infatti risulta completamente interrata.

La tettoia anch'essa realizzata con struttura in legno risulta chiusa su tre lati, così per la metà anche il lato lungo frontale. Internamente ha una superficie utile di mq 24.23.

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il sottoscritto nel sopralluogo effettuato presso l'immobile in data del 02/07/2024 ha appreso che il fabbricato è stato realizzato in aderenza al muro di confine con il terreno adiacente meglio identificato al C.T. al foglio 123 mappale 75 di altra proprietà. Esso è stato costruito con elementi verticali in cemento e copertura inclinata in onduline prefabbricate isolate.

Internamente è suddiviso in due locali: uno principale ad uso deposito di superficie utile di mq 27.47 di altezza media interna di m 2.45 e bagno della superficie utile di mq 2.62 di altezza media di m 2.32, è dotato di impianto sotto traccia di tipo elettrico e idrico, è finito con materiali economici come:



pavimento in gres, pareti intonacate e tinteggiate a civile liscio. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in gres a metà altezza, risultano installati: lavabo e water ed è

Oltre alla porta finestra di ingresso è presente anche una seconda porta interna di collegamento al fabbricato confinante realizzato in ampliamento e una finestra nel bagno. Collegato dall'esterno è presente un forno a legna.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il terreno fa parte della porzione di superficie di ingresso carrabile di cui la superficie è stata pavimentata in autobloccanti.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il terreno fa parte della porzione di superficie di ingresso carrabile di cui la superficie è stata pavimentata in autobloccanti.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il terreno identifica la strada privata di accesso. Essa è in terra battuta ed è in buono stato di conservazione.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il sottoscritto in fase di sopralluogo ha rilevato che il bene è occupato dal \*\*\* omissis \*\*\*, l'esecutato.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il sottoscritto in fase di sopralluogo ha rilevato che il bene è occupato dal \*\*\* omissis \*\*\*, l'esecutato.

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il sottoscritto in fase di sopralluogo ha rilevato che il bene è occupato dal \*\*\* omissis \*\*\*, l'esecutato.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il sottoscritto in fase di sopralluogo ha rilevato che il bene è occupato dal \*\*\* omissis \*\*\*, l'esecutato.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Il sottoscritto in fase di sopralluogo ha rilevato che il bene è occupato dal \*\*\* omissis \*\*\*, l'esecutato.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

L'immobile è in uso al esecutato per l'accesso alla proprietà.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 21/03/1983 al 29/07/2004	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. S. Maniga	21/03/1983		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Agenzia delle Entrate di Sassari	01/04/1983	3382	2801
Dal 29/07/2004 al 20/12/2021	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. P, Manlio	29/07/2004		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Sassari	06/08/2004	14581	10891

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.

Ad integrazione oggi il sottoscritto dichiara che i dati sopra riportati non sono mutati.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1983 al 29/07/2004	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. S. Maniga	21/03/1983		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Sassari	01/04/1983	3382	2801
Dal 29/07/2004 al 20/12/2021	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. P, Manlio	29/07/2004		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Sassari	06/08/2004	14581	10891

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.

### BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1983 al 29/07/2004	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. S. Maniga	21/03/1983		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Sassari	01/04/1983	3382	2801
Dal 29/07/2004 al 20/12/2021	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. P. Manlio	29/07/2004		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Sassari	06/08/2004	14581	10891

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.

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1983 al 29/07/2004	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. S. Maniga	21/03/1983		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Sassari	01/04/1983	3382	2801
Dal 29/07/2004 al 20/12/2021	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. P. Manlio	29/07/2004		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Sassari	06/08/2004	14581	10891

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.

#### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1983 al 29/07/2004	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. S. Maniga	21/03/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Sassari	01/04/1983	3382	2801
Dal 29/07/2004 al 20/12/2021	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. P. Manlio	29/07/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Sassari	06/08/2004	14581	10891

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.

#### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1983 al 29/07/2004	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. S. Maniga	21/03/1983		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Sassari	01/04/1983	3382	2801
Dal 29/07/2004 al 20/12/2021	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. P. Manlio	29/07/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Sassari	06/08/2004	14581	10891

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 15/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a Sassari il 29/06/2009  
 Reg. gen. 10718 - Reg. part. 1581  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 200.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 100.000,00  
 Spese: € 0,00  
 Interessi: € 0,00  
 Percentuale interessi: 5,60 %  
 Rogante: Dott. M. Pitzorno  
 Data: 25/06/2009  
 N° repertorio: 53683  
 N° raccolta: 28064
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a Sassari il 12/06/2013  
 Reg. gen. 8086 - Reg. part. 192  
 Quota: 1/1



Importo: € 241.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 161.639,32  
Spese: € 1.500,00  
Interessi: € 78.360,32  
Percentuale interessi: 12,00 %  
Rogante: Tribunale  
Data: 24/03/1992

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Cagliari il 12/06/2013  
Reg. gen. 8078 - Reg. part. 791  
Quota: 1/1  
Importo: € 259.422,32  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 257.922,32  
Spese: € 1.500,00  
Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 12,00 %  
Rogante: Tribunale  
Data: 24/03/1992

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Sassari il 04/04/2016  
Reg. gen. 4109 - Reg. part. 3142  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Sassari il 17/09/2020  
Reg. gen. 11023 - Reg. part. 8436  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Ad integrazione oggi il sottoscritto dichiara che i dati sopra riportati non sono mutati.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 17/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

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

Trascritto a Sassari il 06/09/2023  
Reg. gen. 8116 - Reg. part. 5988



Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 06/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Sassari il 06/09/2023  
Reg. gen. 8116 - Reg. part. 5988  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 17/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Sassari il 06/09/2023  
Reg. gen. 8116 - Reg. part. 5988  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 17/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Sassari il 12/06/2013  
Reg. gen. 8086 - Reg. part. 192  
Quota: 1/1  
Importo: € 241.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 161.639,32  
Spese: € 1.500,00  
Interessi: € 78.360,32  
Percentuale interessi: 12,00 %  
Rogante: Tribunale  
Data: 24/03/1992



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a Cagliari il 12/06/2013  
 Reg. gen. 8078 - Reg. part. 791  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 259.422,32  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*A.  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Capitale: € 257.922,32  
 Spese: € 1.500,00  
 Interessi: € 0,00  
 Percentuale interessi: 12,00 %  
 Rogante: Tribunale  
 Data: 24/03/1992

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a Sassari il 06/09/2023  
 Reg. gen. 8116 - Reg. part. 5988  
 Quota: 100  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 17/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a Sassari il 12/06/2013  
 Reg. gen. 8086 - Reg. part. 192  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 241.500,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Capitale: € 161.639,32  
 Spese: € 1.500,00  
 Interessi: € 78.360,32  
 Percentuale interessi: 12,00 %  
 Rogante: Tribunale  
 Data: 24/03/1992
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a Cagliari il 12/06/2013  
 Reg. gen. 8078 - Reg. part. 791  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 259.422,32  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 257.922,32  
Spese: € 1.500,00  
Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 12,00 %  
Rogante: Tribunale  
Data: 24/03/1992

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Sassari il 06/09/2023  
Reg. gen. 8116 - Reg. part. 5988  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Il bene oggetto di esecuzione secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale approvato ricade in una sotto zona E3.a. Le norme di attuazione allegate al piano urbanistico all'art. 43 descrivono la sotto zona come "ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time)", meglio precisato poi l'art. 46.

Il bene inoltre ricade in zona paesaggistica vincolata da D.lgs 42/2004 ex art. 136 e 133.

Ad integrazione oggi il sottoscritto dichiara che i dati sopra riportati non sono mutati.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Il bene oggetto di esecuzione secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale approvato ricade in una sotto zona E3.a. Le norme di attuazione allegate al piano urbanistico all'art. 43 descrivono la sotto zona come "ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time)", meglio precisato poi l'art. 46.

Il bene inoltre ricade in zona paesaggistica vincolata da D.lgs 42/2004 ex art. 136 e 133.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Il bene oggetto di esecuzione secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale approvato ricade in una sotto zona E3.a. Le norme di attuazione allegate al piano urbanistico all'art. 43 descrivono la sotto zona come "ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time)", meglio precisato poi l'art. 46.



Il bene inoltre ricade in zona paesaggistica vincolata da D.lgs 42/2004 ex art. 136 e 133.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Il bene oggetto di esecuzione secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale approvato ricade in una sotto zona E3.a. Le norme di attuazione allegate al piano urbanistico all'art. 43 descrivono la sotto zona come "ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time)", meglio precisato poi l'art. 46.

Il bene inoltre ricade in zona paesaggistica vincolata da D.lgs 42/2004 ex art. 136 e 133.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Il bene oggetto di esecuzione secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale approvato ricade in una sotto zona E3.a. Le norme di attuazione allegate al piano urbanistico all'art. 43 descrivono la sotto zona come "ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time)", meglio precisato poi l'art. 46.

Il bene inoltre ricade in zona paesaggistica vincolata da D.lgs 42/2004 ex art. 136 e 133.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Il bene oggetto di esecuzione secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale approvato ricade in una sotto zona E3.a. Le norme di attuazione allegate al piano urbanistico all'art. 43 descrivono la sotto zona come "ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time)", meglio precisato poi l'art. 46.

Il bene inoltre ricade in zona paesaggistica vincolata da D.lgs 42/2004 ex art. 136 e 133.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sulla zona sono presenti vincoli paesaggistici dettati dal D.lgs 42/2004 ex art. 136 e 133.

Dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto all'ufficio tecnico del comune di Sassari in data del 27/10/2021, richiesta protocollata con il n° 0156253 del in data 13/08/2021 e a seguito di risposta di disponibilità della documentazione ricevuta in data del 19/10/2021, ha provveduto ad esaminare e prendere copia dei documenti presenti in archivio.

Dai documenti ottenuti ha appurato che il bene oggetto di esecuzione è stato costruito senza concessione edilizia e poi regolarizzato con rilascio della concessione in sanatoria n° 7014/47 in data del 17/04/2003 a nome \*\*\* omissis \*\*\*. Successivamente a tale concessione non sono presenti altri titoli edilizi.



Il sottoscritto quindi a seguito di quanto ricavato dall'accesso agli atti ha accertato che l'ultimo atto edilizio che attestata una situazione assentita è la concessione a sanatoria sopra citata.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile (A.P.E.) in quanto è stato redatto dal sottoscritto su incarico contestuale.
- 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 sottoscritto nel sopralluogo effettuato presso l'oggetto di esecuzione in data del 23/09/2021, alla presenza dell'esecutato e l'addetto dell'I.V.G. ha rilevato per mezzo di strumentazione laser lo stato attuale, sia internamento che esternamente.

Al fine della verifica sulla conformità edilizia lo scrivete ha quindi poi proceduto a riportare quanto rilevato su carta e a confrontarlo con quanto rappresentato graficamente nella tavola allegata all'ultimo titolo edilizio assentito, la concessione in sanatoria n° 7014/47 rilasciata in data del 17/04/2003.

Dal confronto con lo stato rilevato e quanto dichiarato nella tavola grafica sono emerse delle difformità edilizie, così meglio descritte:

#### ***- al piano terra:***

- A) Il vano indicato come soggiorno pranzo allo stato attuale è usato come cucina;
- B) Il vano indicato come cucina allo stato attuale è usato come ingresso principale all'abitazione;
- C) Non è rappresentato il divisorio tra la cucina e la zona pranzo;
- D) Non è rappresentato il divisorio tra la cucina e la lavanderia;
- E) Nella sala pranzo non esistono i divisori che rappresentano il ripostiglio;
- F) La finestra della lavanderia è rappresentata di dimensioni maggiori;
- G) Non è rappresentato il vano porta di collegamento tra la sala pranzo e il disimpegno di collegamento alle scale;
- H) Non è rappresentato il divisorio del ripostiglio con accesso al disimpegno di collegamento alle scale;
- I) Non è rappresentato il divisorio del ripostiglio ricavato nel sotto scala;
- L) Non è rappresentato il locale tecnico ricavato nel sotto scala e la porta di accesso ad esso dall'esterno;
- M) Non è rappresentato correttamente la posizione della rientranza ricavata tra il disallineamento del muro tra le scale e l'ingresso ex cucina;
- O) L'altezza interna indicata di 2.70 m è in realtà di m 2.80;

#### ***- al piano primo:***

- A) Non è stata rappresentata la porta di collegamento dalle scale al corridoio;
- B) La camera da letto allo stato attuale è un bagno di pertinenza della camera da letto confinante;
- C) La porta di collegamento al corridoio dal bagno ex letto allo stato attuale è murata;
- D) Non è rappresentata la porta di collegamento dal bagno ex letto alla camera da letto confinante;
- E) L'altezza interna indicata di 2.70 m è in realtà di m 2.80;

Secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica vigente tutte le modifiche accertate sono regolarizzabili. Al fine di procedere con la regolarizzazione edilizia e paesaggistica di quanto accertato è necessario presentare presso lo sportello telematico regionale una pratica in conferenza dei servizi la richiesta di rilascio di permesso di costruire in sanatoria e in nulla osta di compatibilità paesaggistico. La regolarizzazione avrà una spesa di € 5.000,00 compreso di onorario professionale, oneri di legge, bolli, diritti e sanzioni.

In merito alla differente altezza rilevata nei due piani, cioè m 2.70 dichiarata nel progetto allegato alla Concessione a Sanatoria a quella rilevata di m 2.80, il sottoscritto ha verificato che rispetto al volume



asserito non ci sono aumenti in quanto la superficie rilevata è invece inferiore a quella dichiarata. Questo dovrà essere poi riportato come presa d'atto nella pratica sopra citata di sanatoria.

Ad integrazione oggi il sottoscritto dichiara che i dati sopra riportati a seguito di quanto verificato nel sopralluogo effettuato in data del 24/06/2024 non sono mutati.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

La superficie del terreno è stata oggetto di vincolo al fine di poter realizzare il fabbricato ad uso residenziale costruito sopra di esso, il bene 1.

Come già descritto nel paragrafo sopra circa la conformità catastale, dal sopralluogo effettuato in data del 24/06/2024 il sottoscritto ha verificato che sul terreno risultano realizzati due fabbricati in legno ad uso magazzino in aderenza al fabbricato regolarmente autorizzato (bene 3) e in appoggio al muro di confine in muratura con il terreno adiacente meglio identificato al C.T. al foglio 123 mappale 75.

Il primo fabbricato ad uso magazzino è stato realizzato come ampliamento del bene 3 e ad esso collegato da una porta interna ha una superficie lorda di mq 49.43, altezza interna media di m 2.80 per un volume lordo di mc 138,40. Internamente è composto da un unico vano di superficie utile di mq 37.97 con annessa scala interna in muratura che collega ad una cantina ricavata nel sottosuolo completamente interrata di superficie utile di mq 18.46 per un'altezza interna netta di m 2.47.

Il secondo fabbricato ad uso magazzino è stato realizzato come proseguo del primo corpo ed ha una superficie lorda di mq 27,37, altezza interna media di m 2.84 per un volume lordo di mc 77,73. Internamente è composto da un unico vano di superficie utile di mq 24.23.

Secondo la normativa urbanistica non è possibile regolarizzare le due costruzioni. Avendo però una struttura portante verticale e orizzontale in legno potrebbero essere riconvertiti parte in tettoia per una superficie di mq 17.92 ai sensi dell'art. ... del Regolamento edilizio, quindi pari al 15% della superficie lorda del fabbricato e parte rimanente in pergola. La cantina essendo interamente interrata non è dichiarata volume e può essere utilizzata come deposito sotterraneo.

La spesa per la riconversione è pari ad € 5000,00 da aggiungere alla spesa di € 2000,00 per ottenere il rilascio dell'autorizzazione in accertamento di conformità edilizio e paesaggistico, per una spesa complessiva di € 7000,00.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

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

Dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto all'ufficio tecnico del comune di Sassari in data del 09/07/2024, richiesta protocollata con il n° 0146220 del in data 09/07/2024 ha provveduto ad esaminare e prendere copia dei documenti presenti in archivio.

Dall'accesso agli atti effettuato il sottoscritto ha appreso che il fabbricato è stato realizzato senza autorizzazione e poi regolarizzato con il rilascio della concessione in sanatoria n 195/326 del 14/02/2006 ai sensi della legge n 326 del 24/11/2003 e L.R. n 4 26/02/2004.

Il sottoscritto quindi a seguito di quanto ricavato dall'accesso agli atti ha accertato che l'ultimo atto edilizio che attestata una situazione assentita è la concessione a sanatoria sopra citata.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE e non previsto dalla normativa per la destinazione d'uso di magazzino.



- 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 sottoscritto nel sopralluogo effettuato presso l'oggetto di esecuzione in data del 02/07/2024, alla presenza dell'esecutato e l'addetto dell'I.V.G., ha rilevato per mezzo di strumentazione laser lo stato attuale, sia internamento che esternamente.

Al fine della verifica sulla conformità edilizia lo scrivete ha quindi poi proceduto a riportare quanto rilevato su carta e a confrontarlo con quanto rappresentato graficamente nella tavola allegata all'ultimo titolo edilizio assentito, la concessione in sanatoria n° 195/326 del 14/02/2006.

Dal confronto con lo stato rilevato e quanto dichiarato nella tavola grafica sono emerse delle difformità edilizie, così meglio descritte qui di seguito riportate graficamente nell'allegato 4e:

- A) variata la distribuzione interna con la realizzazione di un bagno della superficie utile di mq 2.62;  
 B) realizzata l'apertura di una porta di collegamento al fabbricato confinante (vedi conformità bene 2);  
 C) trasformate le due aperture esistenti in porta finestra e due finestre, di cui una al servizio del bagno;  
 D) lieve differenza dell'altezza interna dichiarata media di h 2.48 m reale misurata h 2.45 m;

Secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica vigente tutte le modifiche accertate sono regolarizzabili. Al fine di procedere con la regolarizzazione edilizia e paesaggistica di quanto accertato è necessario presentare presso lo sportello telematico regionale una pratica in conferenza dei servizi la richiesta di rilascio di permesso di costruire in sanatoria e in nulla osta di compatibilità paesaggistico. La regolarizzazione avrà una spesa di € 3.000,00 compreso di onorario professionale, oneri di legge, bolli, diritti e sanzioni.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Dal sopralluogo non si sono riscontrate nessuna irregolarità urbanistica.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Dal sopralluogo non si sono riscontrate nessuna irregolarità urbanistica.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Dal sopralluogo non si sono riscontrate nessuna irregolarità urbanistica.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. TRUNCONI - TRONCO A**

---

Essendo tale bene utilizzato di fatto come strada interna privata di accesso ad uso anche di altri proprietari il sottoscritto dichiara che sono presenti oneri condominiali di cui però non si è a conoscenza esattamente di quali e del loro costo.

## **FORMAZIONE LOTTI E STIMA**

---

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

---

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

**Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A, piano Terra e Primo  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 84, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 123, Part. 356, Qualità Uliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 357, Sub. 0, Zc. 2, Categoria C2, Graffato no al catasto  
Terreni - Fg. 123, Part. 357, Sub. 0, Porz. 0, Qualità Ente Urbano, Graffato no  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 123, Part. 73, Qualità Uliveto, Graffato no  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 123, Part. 39, Qualità Terra, Graffato no  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Bene N° 6** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 123, Part. 72, Qualità Uliveto, Graffato no  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

### **STIMA**

---

#### **ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Il territorio del Comune di Sassari nel quale è ubicato l'oggetto di esecuzione ha una conformità montuosa che va a definirsi pianeggiante verso il mare. Analizzando le tipologie immobiliari presenti nel territorio locale iniziando dal centro città per poi verificare la periferia urbana limitrofa, troviamo realizzate palazzine indipendenti su più livelli, queste prettamente collocate nel centro storico, quindi con un'epoca di costruzione databile tra gli anni 30 e 60 ristrutturate nel tempo, edifici a torre suddivisi in più appartamenti di medie metrature, queste più presenti verso la periferia un'epoca di costruzione collocabile tra gli anni 70 e 90, rispetto al centro. Nelle zone rurali sono presenti ville residenziali con annesso terreno di pertinenza di varie metrature, principalmente di massimo due livelli realizzate con un'epoca di costruzione collocabile tra gli anni 80 e 90. Per finire ad analizzare il territorio costiero nel quale troviamo principalmente ville indipendenti con annesso terreno di pertinenza a un piano massimo



due e ville uni e pluri-famigliari collocate all'interno dei villaggi e complessi turistici, anch'esse realizzate in un'epoca di costruzione collocabile tra gli anni 80, 90 e primi del 2000.

Nel nostro caso la tipologia da analizzare nel mercato è quella della "ville indipendenti con annesso terreno di pertinenza a un piano massimo due". Nella suddivisione delle zone di mercato quella nella quale è collocato il bene oggetto di esecuzione è denominata "Porcellana, San Pietro, Monserrato a Sassari" nella quale a settembre del 2024 il prezzo medio è di € 1.343 €/m<sup>2</sup>, con un aumento del 2,91% rispetto a Settembre 2023 (1.305 €/m<sup>2</sup>).

### **SCelta DEL CRITERIO DI STIMA**

Preso atto di quanto descritto dall'analisi del mercato e del reperimento nella zona di comparabili attendibili al fine di definire il più probabile valore di mercato si è scelto di utilizzare il sistema di confronto di mercato (MCA) tra lo stesso e altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite a confronto con annunci immobiliari ed ubicati nella zona di interesse.

### **ANALISI DELLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DELL'OGGETTO DI COMPARAZIONE**

A seguito di sopralluogo presso l'oggetto di comparazione e di esecuzione il sottoscritto ha appreso con dettaglio le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare queste si possono così riepilogare:

#### caratteristiche intrinseche:

- Buono stato di manutenzione interna ed esterna della struttura
- Buono stato di manutenzione degli impianti
- Livello medio delle finiture interne
- Presenza di impianto di riscaldamento
- Buona luminosità degli ambienti
- Affaccio sul porticato coperto e sul terreno confinate
- Presenza di zone esterne coperte pedonali
- Accesso diretto dalla strada privata, questa non trafficata
- Assenza di panoramicità
- Assenza di confini ben delimitati
- Assenza di trasformazione, adattamento e modifiche di destinazione
- Assenza di posto auto riservato o autorimessa

#### caratteristiche estrinseche:

- Una buona vicinanza dal centro urbano,
- Pessimo livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti
- Assenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)
- Buona qualificazione dell'ambiente esterno e dell'idoneità insediativa;
- Assenza di verde privato
- Assenza della disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio

Apprese le caratteristiche sopra riportate si è proceduto al confronto con immobili presenti sul mercato oggetto di compravendite e in corso di vendita. Il confronto ha portato lo scrivente a determinare il prezzo di mercato medio per immobili simili a mq di € 1.800,00.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A, piano Terra e Primo	310,96 mq	1.800,00 €/mq	€ 559.758,00	100,00%	€ 559.758,00



<b>Bene N° 2 -</b> Terreno Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A	425,30 mq	180,00 €/mq	€ 76.554,00	100,00%	€ 76.554,00
<b>Bene N° 3 -</b> Magazzino Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A	16,50 mq	900,00 €/mq	€ 14.850,00	100,00%	€ 14.850,00
<b>Bene N° 4 -</b> Terreno Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A	3,40 mq	180,00 €/mq	€ 612,00	100,00%	€ 612,00
<b>Bene N° 5 -</b> Terreno Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A	4,20 mq	180,00 €/mq	€ 756,00	100,00%	€ 756,00
<b>Bene N° 6 -</b> Terreno Sassari (SS) - S.V. Trunconi - Tronco A	186,00 mq	180,00 €/mq	€ 33.480,00	25,00%	€ 8.370,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 660.870,00</b>

#### DEPREZZAMENTI

Dal valore di stima sopra determinato di € € 660.870,00 si dovranno quindi decurtare:

- per il bene 1 la spesa da sostenere per la regolarizzazione catastale stimata in € 800,00 e per la regolarizzazione urbanistica stimata in € 5.000,00, per un importo complessivo di € 5.800.
- per il bene 2 la spesa da sostenere per la regolarizzazione catastale stimata in € 3000,00, per la regolarizzazione urbanistica stimata in € 2.000,00 e per riconvertire il fabbricato in tettoia e pergola stimata in 5000,00 per un importo complessivo di € 10.000.
- per il bene 3 la spesa da sostenere per la regolarizzazione catastale stimata in € 800,00 e per la regolarizzazione urbanistica stimata in € 3.000,00, per un importo complessivo di € 3.800.

Per una spesa complessiva da decurtare di € 19.600,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica del bene 1	5000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale del bene 1	800,00	€
Demolizione Magazzino in legno realizzato sul bene 2	5000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica del bene 2	2000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale del bene 2	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica del bene 3	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale del bene 3	800,00	€

**Valore finale di stima: € 641.270,00**

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

Sassari, li 24/10/2024

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



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri Allegati - Allegato 1 - Doc. Fotografica
- ✓ N° 1 Altri Allegati - Allegato 2 - Ispezioni Servizio Di Pubblicità Immobiliare
- ✓ N° 1 Altri Allegati - Allegato 3 - Documentazione Catastale
- ✓ N° 1 Altri Allegati - Allegato 4 - Documentazione Urbanistica
- ✓ N° 1 Altri Allegati - Allegato 5 - Elaborati Grafici
- ✓ N° 1 Altri Allegati - Allegato 6 - Ape

