

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biddau Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2024 del R.G.E.....	15
Lotto Unico	15



INCARICO

All'udienza del 30/04/2025, il sottoscritto Geom. Biddau Leonardo, con studio in Via Oriani, 12 - 07100 - Sassari (SS), email leonardo.biddau@libero.it, PEC leonardo.biddau@geopec.it, Tel. 340 5902845, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Guglielmo Massaia, piano 2-3

DESCRIZIONE

Appartamento con ingresso dalla Via Guglielmo Massaia n. 8, posto al 2 e terzo piano in palazzina residenziale, sita nel Comune di Sassari nel quartiere periferico di "Latte Dolce".

Latte Dolce è un quartiere di Sassari, situato a nord-ovest, nato come zona di edilizia popolare negli anni '60.

La zona risulta completa di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie quali, istituti scolastici di vario grado, supermercati, farmacie, aree destinate a verde urbano etc.

Il quartiere ospita inoltre diversi impianti sportivi, tra cui un campo da calcio in erba sintetica, una palestra di basket, una palestra di boxe, un bocciodromo e un parco/percorso vita, oggetto di recente riqualificazione.

Nel quartiere si trova la Chiesa della Madonna del Latte Dolce, un edificio storico che presenta elementi architettonici romanici e gotici.

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** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Guglielmo Massaia, piano 2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha depositato in atti relazione notarile in data 29/07/2024 sostitutiva ex art. 567 del c.p.c. a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE).

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare sub 5 (oggetto di esecuzione immobiliare) confina con l'appartamento sub 6 con il vano scala sub 7 e per un lato in aderenza con la particella 1178 del Fog. 53.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,74 mq	69,50 mq	1	69,50 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	5,53 mq	5,53 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	2
Soffitta	23,70 mq	29,05 mq	0,50	14,53 mq	2,15 m	3
Totale superficie convenzionale:				85,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie lorda commerciale del piano soffitta è stata quantificata nella porzione avente altezza utile superiore a mt. 1,50.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1997 al 16/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 441, Sub. 4, Zc. 2 Categoria F3 Piano 2



Dal 17/06/2010 al 29/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 441, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 89 mq Rendita € 232,41 Piano 2-3
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono esattamente a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	441	5	2	A3	2	3 vani	89 mq	232,41 €	2 e 3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La non corrispondenza riguarda alcune tramezzature realizzate al piano 3° sottotetto.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento, controllata la corrispondenza di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c., nello specifico il certificato notarile redatto dal Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 29/07/2024, delle quali da parte del sottoscritto sono state eseguite le relative ispezioni ipotecarie.

Si rileva pertanto la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non presenti

STATO CONSERVATIVO



Sia la palazzina residenziale plurifamiliare che l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare si presentano in buono stato di conservazione e di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta inserito in un contesto condominiale pertanto risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari - quali il vano scala e il cortile condominiale di accesso a tutti gli appartamenti (meglio evidenziati nell'elaborato planimetrico di cui all'Allegato 2 - Planimetria catastale U.I.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento al momento del sopraluogo risulta essere in buono stato manutentivo, di seguito si elencano le caratteristiche costruttive:

Esposizione: Nord-Est

Altezza interna utile: Appartamento al 2° Piano mt. 2.75 - Soffitta al 3° Piano da mt. 0.65 a mt. 2.80

Strutture verticali: Muratura portante in blocchi di cls, tramezzature in forati di laterizio.

Solaio: latero cemento.

Copertura: la palazzina residenziale presenta un tetto con orditura a falde.

Manto di copertura: l'intera superficie del tetto della palazzina è stata coperta con manto di tegole in laterizio.

Pareti esterne ed interne: Tutte le superficie delle pareti sia esterne che interne all'appartamento, così come quelle dell'intera palazzina residenziale sono state intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: Ceramica monocottura.

Infissi esterni ed interni: Il portone d'ingresso all'appartamento è in legno blindato. La porta finestra e le finestre sono in legno con vetrocamera gli oscuranti sono persiane in legno.

Impianto elettrico, idrico, termico: Tutti gli impianti presenti (elettrico, idrico e termico) sono stati realizzati sottotraccia.

L'appartamento risulta riscaldato con impianto autonomo a gas; in tutti gli ambienti sono presenti i radiatori in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopraluogo il bene è risultato occupato e utilizzato dal debitore e dalla sua famiglia. Risulta pertanto ingombro di arredi e suppellettili che dovranno essere trasferiti in altra sede prima del rilascio dell'immobile, trattandosi di beni non oggetto dell'esecuzione.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1997 al 16/06/2010	**** Omissis ****	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Galletta di Sassari	21/05/1997	35110	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/06/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LOJACONO VINCENZO di Sassari	17/06/2010	141253	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 05/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da ATTO DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a SASSARI il 18/06/2010
Reg. gen. 9926 - Reg. part. 2685
Quota: 1/1
Importo: € 249.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** derivante da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Cagliari
Iscritto a Sassari il 29/07/2024
Reg. gen. 13201 - Reg. part. 10511
Quota: 1/1
Importo: € 147.654,30
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui è stata edificata la palazzina residenziale che ospita l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, risulta urbanisticamente inserita nel PUC di Sassari in zona "B" nella sottozona B1.2 di seguito si riportano le principali definizioni:

ART. 20 - SOTTOZONE B – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A che pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato.

La pianificazione comunale sulle zone B individua le seguenti sottozone:

SOTTOZONE B1 - Ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento

SOTTOZONE B2 - Ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana

SOTTOZONE B3 - Ambiti di completamento e/o conferma dell'edificato interni o contigui al centro matrice proposto

SOTTOZONE B4 - Ambiti di riqualificazione degli ex tessuti produttivi presenti all'interno della città compatta.

ART. 21 - SOTTOZONE B1 – CONFERMA DELL'EDIFICATO ESISTENTE

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento. Gli ambiti delle sottozone B1 sono classificati in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono.

B1.2 - If max 5 mc/mq - Hmax 13,5 m - RC max 50%

Distanze: - Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E; per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi



nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6; - la distanza minima fra pareti, di cui almeno una finestrata, non può essere inferiore a 10 m. Altezze: per le sottozone B1.2, B1.2.1, B1.14, B1.23*, si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83, secondo il quale l'altezza massima dei nuovi edifici, non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE: TITOLO ABILITATIVO DIRETTO

3. CATEGORIE D'INTERVENTO: Sono consentite le seguenti categorie d'intervento:

- I1 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
- I2 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- I3 - INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
- I4 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- I8 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE
- I10 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per la verifica della regolarità edilizia urbanistica del bene è stato effettuato un accesso agli atti presso il Settore Attività Produttive e Edilizia Privata del Comune di Sassari (Prot.N. 0106213 del 27/05/2025)

Da questa consultazione è emerso che gli unici atti amministrativi inerenti la regolarità edilizia della palazzina residenziale in cui insiste l'appartamento oggetto di esecuzione sono i seguenti:

- Concessione Edilizia n. C/04/00173 in data 15/03/2004 intestata al Sig. **** Omissis **** di Sassari, avente ad oggetto "RINNOVO CONCESSIONE EDILIZIA N.36 DEL 22.01.1998, RELATIVA ALLA SOPRAELEVAZIONE DI UN FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO SECONDO E DI UN SOTTOTETTO IN VIA GUGLIELMO MASSAIA"
- Concessione Edilizia n. C/09/00037 in data 05/03/2009 intestata al Sig. **** Omissis **** di Sassari, avente ad oggetto "VARIANTE IN CORSO D'OPRA DELLA CONCESSIONE N. C/04/173 PER LA SOPRAELEVAZIONE DEL FABBRICATO SITO IN VIA MASSAIA N. 8"
- Concessione Edilizia n. C/09/00058 in data 01/04/2009 intestata al Sig. **** Omissis **** di Sassari, avente ad oggetto "VARIANTE IN CORSO D'OPRA ALLE C/04/173 E C/09/37 PER IL FABBRICATO IN VIA MASSAIA N. 8"

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



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

Al momento del sopralluogo (20.06.2025) il bene risultava dotato di autonomo impianto di riscaldamento alimentato a gas; la caldaia è risultata priva del libretto nonché della certificazione annuale sulla sua manutenzione. Questo comporta l'impossibilità del rilascio da parte dello sportello regionale SIRA del report finale dell'APE poiché carente della documentazione della caldaia.

SANABILITA' IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: Dovrà essere dato incarico a ditta specializzata che si occupi della redazione di nuovo libretto di caldaia, nonché della verifica di funzionamento e manutenzione ordinaria al fine del rilascio del certificato previsto dalla normativa. Si stima un COSTO di adeguamento di circa € 1.000 oltre IVA di legge.

Solo successivamente alle attività sopraelencate potrà essere rilasciato l'attestato di prestazione energetica (APE).

Dal sopralluogo è risultato che il piano soffitta è stato diviso in due locali adibiti a bagno e letto; ciò ha comportato la modifica della destinazione d'uso dell'ambiente, non prevista nel titolo abilitativo rilasciato e non sanabile in quanto le altezze riscontrate non rispettano quelle minime previste dal Decreto Sanità del 1975. E' stato rilevato inoltre che le altezze utili interne sono maggiori rispetto a quelle autorizzate (circa 35 cm. nella parte alta e circa 15 cm nella parte bassa) senza superare la pendenza max consentita dalla normativa che prevede un max del 35%.

SANABILITA'

1 - Per quanto attiene il cambio della destinazione d'uso, è sufficiente rimuovere gli arredi della camera da letto e tutti i sanitari presenti nel bagno.

2 - In merito alle maggiori altezze riscontrate, è possibile il loro ripristino in conformità al progetto autorizzato, mediante intervento di riqualificazione energetica così come previsto dall'art. 116 comma 11 del regolamento edilizio comunale vigente. Ciò comporta l'obbligo della presentazione di specifica pratica edilizia allo sportello SAPEE di Sassari.

Tale riqualificazione energetica può essere realizzata mediante idonea controsoffittatura coibentante, al fine di riportare il piano soffitta alle altezze interne autorizzate 0,50 mt. nella parte bassa e 2,50 mt. nella parte alta.

Si valuta che il COSTO dell'intervento per la realizzazione del pannello sandwich coibente raggiunga una spesa di circa € 4.500 oltre IVA di legge

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Guglielmo Massaia, piano 2-3
Appartamento con ingresso dalla Via Guglielmo Massaia n. 8, posto al 2 e terzo piano in palazzina residenziale, sita nel Comune di Sassari nel quartiere periferico di "Latte Dolce". Latte Dolce è un quartiere di Sassari, situato a nord-ovest, nato come zona di edilizia popolare negli anni '60. La zona risulta completa di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie quali, istituti scolastici di vario grado, supermercati, farmacie, aree destinate a verde urbano etc. Il quartiere ospita inoltre diversi impianti sportivi, tra cui un campo da calcio in erba sintetica, una palestra di basket, una palestra di boxe, un bocciodromo e un parco/percorso vita, oggetto di recente riqualificazione. Nel quartiere si trova la Chiesa della Madonna del Latte Dolce, un edificio storico che presenta elementi architettonici romanici e gotici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 441, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 92.926,08

Per la formulazione del giudizio di stima si sono applicati i principi teorici dell'estimo dettati dall'insieme delle procedure logiche e metodologiche che consentono di giungere ad una motivata e oggettiva valutazione del bene sulla base di elementi economici desumibili dal mercato.

Si precisa che per la valutazione del bene, essendo il medesimo oggetto di una futura vendita, è stato adottato il criterio di stima del più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato viene determinato mediante il metodo sintetico comparativo del confronto di mercato tra il bene oggetto di stima e uno o più beni simili offerti in vendita.

In particolare seguendo la prassi commerciale prevalente nel mercato immobiliare locale, viene applicato il procedimento di stima che utilizza quale elemento indicativo del valore la quotazione unitaria (euro/mq) e una relazione di proporzionalità tra questa e la dimensione del bene.

I dati utilizzati per le comparazioni sono stati ricavati da indagini di mercato dirette e indirette che hanno prodotto i seguenti risultati.

Indagini indirette mercantili

=====

Nel quartiere di Latte Dolce, periferia del comune di Sassari risultano offerte in vendita di numerosi appartamenti di caratteristiche simili al bene pignorato. Di seguito si riportano alcune offerte:

1) Trilocale in vendita in Via dei Navigatori, 2 - Latte Dolce Sassari, sito al Piano 2° con ascensore di complessivi mq. 65, composto da ingresso, sala con angolo cottura che conduce alla terrazza, zona notte separata da disimpegno composta da due camere una matrimoniale ed una singola e ampio e comodo bagno padronale. Prezzo richiesto € 94.000 (1.446 €/m2)

Fonte: Sardinvest Servizi Immobiliari - annuncio vendita visionabile su www.idealista.it - Cod. annuncio 33249425.

2) Quadrilocale piazza Vittorio Bottego n.10, Latte Dolce - Santa Maria di Pisa, Sassari, sito al Piano 1° senza ascensore di complessivi mq. 100 composto da ingresso, Soggiorno, pranzo, cucina abitabile, 2 letto, 2 bagno, balcone e terrazzo. Prezzo richiesto € 125.000 (1.250 €/m2).

Fonte: RokAgent - annuncio di vendita visionabile su www.immobiliare.it - riferimento: 156564 - 31/07/2025

3) Trilocale via Ferdinando Magellano, Latte Dolce - Santa Maria di Pisa, Sassari - Grazioso ed elegante appartamento, situato al piano terra, di complessivi mq. 80 completamente ristrutturato, composto da ingresso su Sala con cucina, 2 camere, bagno, cortile. Riscaldamento autonomo. Prezzo richiesto € 79.000 (circa 988 €/m2).

Fonte: Eurospa Servizi Immobiliari - annuncio di vendita visionabile su www.immobiliare.it - Rif. annuncio 079-275928 - 07/07/2025

Sulla base delle verifiche su esposte si ritiene possa essere congrua la media tra i valori al mq. sopra riportati

$\text{€}(1.446+1250+988)/3 = \text{€} 1.228,00$ al metro quadro.

Indagini dirette strumentali



=====

Sono state rilevate le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per il 2° semestre 2024, ultimo periodo rilevato, indica quotazioni unitarie comprese tra i 800-1.200 euro/mq per le Abitazioni civili con stato di conservazione NORMALE

Sono state inoltre rilevate anche le quotazioni del sito www.borsinoimmobiliare.it, che per quanto riguarda gli appartamenti in stabili di qualità nella media di zona, segna rispettivamente valori unitari di 866 €/mq, 1.036 €/mq e 1.205 €/mq.

Sulla base delle verifiche su esposte si ritiene possa essere giustificata la determinazione del valore dell'immobile derivato dalla media tra il valore medio delle quotazioni dell'OMI, del valore medio del Borsino Immobiliare e dalla media del valore degli immobili ad uso abitativo.

VALORE FINALE AL Mq.: $\text{€}(1.000+1.036+1.228)/3 = \text{€ } 1.088,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via Guglielmo Massaia, piano 2-3	85,41 mq	1.088,00 €/mq	€ 92.926,08	100,00%	€ 92.926,08
				Valore di stima:	€ 92.926,08

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 17/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Biddau Leonardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato 1 - Estratto Mappa Catastale (Aggiornamento al 05/08/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Allegato 2 - Planimetria catastale U.I (Aggiornamento al 05/08/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Allegato 3 - Visura catastale storica (Aggiornamento al 05/08/2025)
- ✓ N° 4 Google maps - Allegato 4 - Foto satellitare Google (Aggiornamento al 05/08/2025)



- ✓ N° 5 Foto - Allegato 5 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 05/08/2025)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Allegato 6 - Atti autorizzativi comunali (Aggiornamento al 05/08/2025)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Allegato 7 - Elaborati app. C.Ed. C-09-58 (Aggiornamento al 05/08/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Allegato 8 - Rilievo planimetrico appartamento (Aggiornamento al 05/08/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Guglielmo Massaia, piano 2-3
Appartamento con ingresso dalla Via Guglielmo Massaia n. 8, posto al 2 e terzo piano in palazzina residenziale, sita nel Comune di Sassari nel quartiere periferico di "Latte Dolce". Latte Dolce è un quartiere di Sassari, situato a nord-ovest, nato come zona di edilizia popolare negli anni '60. La zona risulta completa di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie quali, istituti scolastici di vario grado, supermercati, farmacie, aree destinate a verde urbano etc. Il quartiere ospita inoltre diversi impianti sportivi, tra cui un campo da calcio in erba sintetica, una palestra di basket, una palestra di boxe, un bocciodromo e un parco/percorso vita, oggetto di recente riqualificazione. Nel quartiere si trova la Chiesa della Madonna del Latte Dolce, un edificio storico che presenta elementi architettonici romanici e gotici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 441, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'area su cui è stata edificata la palazzina residenziale che ospita l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, risulta urbanisticamente inserita nel PUC di Sassari in zona "B" nella sottozona B1.2 di seguito si riportano le principali definizioni: ART. 20 - SOTTOZONE B - DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI 1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A che pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato. La pianificazione comunale sulle zone B individua le seguenti sottozone: SOTTOZONE B1 - Ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento SOTTOZONE B2 - Ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana SOTTOZONE B3 - Ambiti di completamento e/o conferma dell'edificato interni o contigui al centro matrice proposto SOTTOZONE B4 - Ambiti di riqualificazione degli ex tessuti produttivi presenti all'interno della città compatta. ART. 21 - SOTTOZONE B1 - CONFERMA DELL'EDIFICATO ESISTENTE 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento. Gli ambiti delle sottozone B1 sono classificati in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono. B1.2 - If max 5 mc/mq - Hmax 13,5 m - RC max 50% Distanze: - Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E; per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6; - la distanza minima fra pareti, di cui almeno una finestrata, non può essere inferiore a 10 m. Altezze: per le sottozone B1.2, B1.2.1, B1.14, B1.23*, si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83, secondo il quale l'altezza massima dei nuovi edifici, non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona. 2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE: TITOLO ABILITATIVO DIRETTO 3. CATEGORIE D'INTERVENTO: Sono consentite le seguenti categorie d'intervento: I1 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA I2 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA I3 - INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO I4 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA I8 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE I10 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 85/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Guglielmo Massaia, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 441, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	85,41 mq
Stato conservativo:	Sia la palazzina residenziale plurifamiliare che l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare si presentano in buono stato di conservazione e di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento con ingresso dalla Via Guglielmo Massaia n. 8, posto al 2 e terzo piano in palazzina residenziale, sita nel Comune di Sassari nel quartiere periferico di "Latte Dolce". Latte Dolce è un quartiere di Sassari, situato a nord-ovest, nato come zona di edilizia popolare negli anni '60. La zona risulta completa di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie quali, istituti scolastici di vario grado, supermercati, farmacie, aree destinate a verde urbano etc. Il quartiere ospita inoltre diversi impianti sportivi, tra cui un campo da calcio in erba sintetica, una palestra di basket, una palestra di boxe, un bocciodromo e un parco/percorso vita, oggetto di recente riqualificazione. Nel quartiere si trova la Chiesa della Madonna del Latte Dolce, un edificio storico che presenta elementi architettonici romanici e gotici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo il bene è risultato occupato e utilizzato dal debitore e dalla sua famiglia. Risulta pertanto ingombro di arredi e suppellettili che dovranno essere trasferiti in altra sede prima del rilascio dell'immobile, trattandosi di beni non oggetto dell'esecuzione.		

