

# TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carboni Francesco nell'Esecuzione Immobiliare 54/2023 del R.G.E.

promossa da

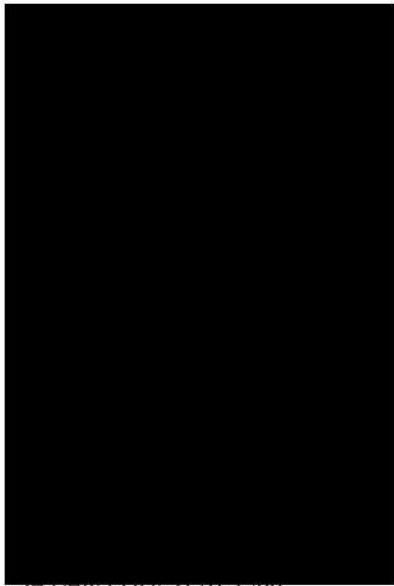
**PENELOPE SPV S.R.L.**  
Partita IVA: 04934510266

*Creditore Principale*



*Creditore Intervenuto*

contro



*Debitore Esecutato*

*Debitore Esecutato*

*Debitore Esecutato*

*Debitore Esecutato*

*Debitore Esecutato*

**Geom. CARBONI FRANCESCO** Sede legale Via Ugo la Malfa, 32 - 07100 Sassari  
Tel. 3475284398; E-mail: [francescocarboniss88@gmail.com](mailto:francescocarboniss88@gmail.com) PEC: [francesco.carboni@geopec.it](mailto:francesco.carboni@geopec.it)

C.F. CRB FNC 88D 04I 452P P.IVA 02446450906



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - TERRENO ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella) .....	5
<b>Bene N° 2</b> - MAGAZZINO ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	5
<b>Bene N° 3</b> - MAGAZZINO ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	6
<b>Bene N° 4</b> - TERRENO ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella) .....	6
<b>Bene N° 5</b> - ABITAZIONE ubicatA a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
<b>Bene N° 1</b> - TERRENO ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella) .....	8
<b>Bene N° 2</b> - MAGAZZINO ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	8
<b>Bene N° 3</b> - MAGAZZINO ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	8
<b>Bene N° 4</b> - TERRENO ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella) .....	9
<b>Bene N° 5</b> - ABITAZIONE ubicatA a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	9
Titolarità.....	9
<b>Bene N° 1</b> - TERRENO ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella) .....	9
<b>Bene N° 2</b> - MAGAZZINO ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	10
<b>Bene N° 3</b> - MAGAZZINO ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	10
<b>Bene N° 4</b> - TERRENO ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella) .....	10
<b>Bene N° 5</b> - ABITAZIONE ubicatA a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	11
Consistenza .....	11
<b>Bene N° 1</b> - TERRENO ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella) .....	12
<b>Bene N° 2</b> - MAGAZZINO ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	12
<b>Bene N° 3</b> - MAGAZZINO ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	13
<b>Bene N° 4</b> - TERRENO ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella) .....	13
<b>Bene N° 5</b> - ABITAZIONE ubicata a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella).....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - TERRENO ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella) .....	14
<b>Bene N° 2</b> - MAGAZZINO ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	14
<b>Bene N° 3</b> - MAGAZZINO ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	14
<b>Bene N° 4</b> - TERRENO ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella) .....	15
<b>Bene N° 5</b> - ABITAZIONE ubicatA a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	15
Dati Catastali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - TERRENO ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella) .....	15
<b>Bene N° 2</b> - MAGAZZINO ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	16
<b>Bene N° 3</b> - MAGAZZINO ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	16



<b>Bene N° 4 - TERRENO</b> ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella) .....	17
<b>Bene N° 5 - ABITAZIONE</b> ubicatA a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	17
Stato conservativo.....	18
<b>Bene N° 1 - TERRENO</b> ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella) .....	18
<b>Bene N° 2 - MAGAZZINO</b> ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	18
<b>Bene N° 3 - MAGAZZINO</b> ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	18
<b>Bene N° 4 - TERRENO</b> ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella) .....	19
<b>Bene N° 5 - ABITAZIONE</b> ubicatA a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	19
PARTI COMUNI-PATTI-SERVITÙ.....	19
Stato occupazione.....	19
<b>Bene N° 1 - TERRENO</b> ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella) .....	19
<b>Bene N° 2 - MAGAZZINO</b> ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	19
<b>Bene N° 3 - MAGAZZINO</b> ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	19
<b>Bene N° 4 - TERRENO</b> ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella) .....	19
<b>Bene N° 5 - ABITAZIONE</b> ubicatA a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	20
Provenienze Ventennali.....	20
<b>Bene N° 1 - TERRENO</b> ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella) .....	20
<b>Bene N° 2 - MAGAZZINO</b> ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	20
<b>Bene N° 3 - MAGAZZINO</b> ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	20
<b>Bene N° 4 - TERRENO</b> ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella) .....	20
<b>Bene N° 5 - ABITAZIONE</b> ubicatA a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	21
formalita' pregiudizievoli.....	21
<b>Bene N° 1 - TERRENO</b> ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella) .....	21
<b>Bene N° 2 - MAGAZZINO</b> ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	21
<b>Bene N° 3 - MAGAZZINO</b> ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	22
<b>Bene N° 4 - TERRENO</b> ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella) .....	22
<b>Bene N° 5 - ABITAZIONE</b> ubicatA a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	23
normativa urbanistica .....	24
<b>Bene N° 1 - TERRENO</b> ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella) .....	24
<b>Bene N° 2 - MAGAZZINO</b> ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	24
<b>Bene N° 3 - MAGAZZINO</b> ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	24
<b>Bene N° 4 - TERRENO</b> ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella) .....	24
<b>Bene N° 5 - ABITAZIONE</b> ubicatA a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	24
Regolarità edilizia.....	24
<b>Bene N° 1 - TERRENO</b> ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella) .....	25
<b>Bene N° 2 - MAGAZZINO</b> ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	25
Confronto tra stato attuale e progetto autorizzato - difformità.....	25
Sanabilità .....	25



<b>Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità</b> .....	26
<b>Bene N° 3</b> - MAGAZZINO ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	26
Confronto tra stato attuale e progetto autorizzato - difformità.....	27
Sanabilità.....	27
<b>Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità</b> .....	27
<b>Bene N° 4</b> - TERRENO ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella) .....	27
<b>Bene N° 5</b> - ABITAZIONE ubicata a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	28
Confronto tra stato attuale e progetto autorizzato - difformità.....	28
Sanabilità.....	28
<b>Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità</b> .....	29
vincoli od oneri condominiali.....	30
<b>Bene N° 1</b> - TERRENO ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella) .....	30
<b>Bene N° 2</b> - MAGAZZINO ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	30
<b>Bene N° 3</b> - MAGAZZINO ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	30
<b>Bene N° 4</b> - TERRENO ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella) .....	30
<b>Bene N° 5</b> - ABITAZIONE ubicata a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) .....	30
Stima / Formazione lotti.....	30
Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità .....	30
<i>Valutazione del più probabile valore di mercato</i> .....	32
Lotto 1 .....	36
Lotto 2 .....	37
Riepilogo bando d'asta.....	39
<b>Lotto 1</b> .....	39
<b>Lotto 2</b> .....	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 192/2021del R.G.E. ....	41
<b>Lotto 1</b> .....	41
<b>Lotto 2</b> .....	42



## INCARICO

---

All'udienza del 28 maggio 2024, il sottoscritto Geom. Carboni Francesco con studio in Via Ugo La Malfa 32 - 07100 - Sassari (SS), e-mail: francescocarboniss88@gmail.com PEC: francesco.carboni@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. La nomina è stata notificata il giorno 29 maggio 2024 e in data 30 maggio 2024 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene 1** – Terreno ubicato nella Nurra di Sassari (SS) – Loc. Rumanedda (Tottubella) – Censito nel Catasto Terreni del Comune di Sassari al Foglio 101, particella 781, Porz. AA, qualità Semin. Irrig., classe U, della superficie di Ha 1.00.00, R.D. € 30,99 R.A. € 20,66; Porz. BB, qualità Seminativo classe 2, della superficie di Ha 00.32.59, R.D. € 6,73 R.A. € 5,05;
- **Bene 2** – Magazzino ubicato nella Nurra di Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) – piano T Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sassari al Foglio 101, particella 782, categoria C/2, classe 1, cons. 114 mq., sup. catastale 154 mq. rendita 347,47 €;
- **Bene 3** – Magazzino ubicato nella Nurra di Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) – piano T Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sassari al Foglio 101, particella 783, categoria C/2, classe 1, cons. 35 mq., sup. catastale 62 mq. rendita 104,84 €;
- **Bene 4** – Terreno ubicato nella Nurra di Sassari (SS) – Loc. Rumanedda (Tottubella) – Censito nel Catasto Terreni del Comune di Sassari al Foglio 101, particella 784, qualità Seminativo classe 2, della superficie di Ha 00.79.73, R.D. € 16,47 R.A. € 12,35;
- **Bene 5** – Abitazione ubicata nella Nurra di Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) – piano T/1° – Censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Sassari al Foglio 101, particella 785, categoria A/2, classe 1, 7 vani, 206 mq, rendita 560,36 €;

I beni suddetti sono stati ispezionati, misurati e fotografati dal sottoscritto in un sopralluogo effettuato il 04/07/2024 alle ore 17:00 con la collaborazione del custode giudiziario (IVG) e il permesso del Sig. [REDACTED] (Co-debitore esecutato) e del Sig. [REDACTED] (creditorie nella proceduta) con la moglie Sig.ra [REDACTED], dichiaratesi quest'ultimi come occupanti dell'immobile in forza

Non è stato pertanto necessario effettuare un accesso forzoso.

Si allegano le fotografie rappresentative degli immobili oggetto di proceduta (Allegato n 1).

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

Gli immobili pignorati sono comodamente divisibili e si formeranno pertanto due lotti separati.

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. RUMANEDDA (TOTTUBELLA)**

---

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.T. del Comune di Sassari al Fg. 101 mappale 781 ed è situato nel territorio della Nurra in Località Rumanedda (Tottubella).

Il terreno oggetto di stima ha un'estensione di circa 1,3 ettari tutti perfettamente pianeggianti. Presenta un utilizzo principale a seminativo che, al momento del sopralluogo risultava in grave stato di abbandono; all'interno del lotto di terreno sono presenti dei fabbricati rurali con fini strumentali per l'agricoltura (depositi)



## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Fg. 101 mappale 782 ed è situato nel territorio della Nurra in Via delle Vigne n° 24 (Tottubella); allo stesso si accede percorrendo il terreno adiacente identificato nel mapp. 784 e, risulta essere utilizzato come struttura connessa allo stabile principale identificato al mapp. 785.

Al momento del sopralluogo l'intero stabile presenta destinazione d'uso differente con, la suddivisione in n° 3 unità abitative che, di fatto, sono annesse e a servizio della struttura abitativa principale adibita a B&B.

Le unità si sviluppano su unico piano terra con, annessa area cortilizia di ingresso e, si costituiscono di:

unità n° 1: soggiorno-pranzo con angola cottura, bagno, camera da letto con ulteriore bagno;

unità n° 2: soggiorno-pranzo con zona cucina, camera da letto con annesso bagno;

unità n° 3: soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno e camera da letto;

La struttura portante dello stabile è realizzata con muratura in blocchi di cls, le tamponature in laterizio, solai inclinati con travi in legno, tavolato e, copertura con tegole.

Le singole unità presentano pavimentazione principale in monocottura/gres, le pareti intonacate e tinteggiate, con eccezione delle pareti della zona cucina e dei bagni che risultano rivestite con piastrelle; gli infissi esterni sono in legno singolo vetro con annessi oscuranti interni, le porte interne risultano in legno, gli impianti idrico-sanitario ed elettrico dell'immobile sono realizzati sottotraccia.

Le unità sono dotate per la maggiore di condizionatori con, la sola differenza della prima unità nella quale è presente una stufa a pellet; l'acqua calda sanitaria è concessa

## **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Fg. 101 mappale 783 ed è situato nel territorio della Nurra in Via delle Vigne n° 24 (Tottubella).

Risulta insistente all'interno del lotto di terreno identificato nel mappale 781 e, percorrendo lo stesso, dall'ingresso della strada pubblica, si raggiunge l'immobile in oggetto.

Al momento del sopralluogo il bene risulta essere adibito a magazzino con annessa area di corte esterna e, adiacente locale tecnico ad oggi in disuso e senza apparecchiature/impianti al suo interno.

L'unità in oggetto si sviluppata su un piano fuori terra, realizzato con muratura portante in blocchi di pietra e solaio inclinato in laterocemento con copertura in tegole.

Le finiture esterne presentano pareti intonacate al grezzo e tinteggiate con infisso di ingresso in metallo; non è stato possibile accedere al suo interno poiché i presenti erano sprovvisti delle apposite chiavi e, pertanto non è stato possibile accertarne le finiture e stato di manutenzione.

Per quanto concerne il locale tecnico adiacente, lo stesso presenta struttura con muratura portante in blocchi di pietra e solaio inclinato in laterocemento; le pareti risultano sia esternamente che internamente intonacate al grezzo e tinteggiate; l'infisso di ingresso risulta in metallo e, a proseguo di detto locale è altresì presente una struttura precaria in legno utilizzata prevalentemente come ricovero per animali.

## **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. RUMANEDDA (TOTTUBELLA)**

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.T. del Comune di Sassari al Fg. 101 mappale 784 ed è situato nel territorio della Nurra in Località Rumanedda (Tottubella).

Il terreno oggetto di stima ha un'estensione di circa 0,7 ettari tutti perfettamente pianeggianti. Presenta un utilizzo principale a seminativo che al momento del sopralluogo risultava essere destinato a pertinenza dell'abitazione principale sita nel suo interno; sono altresì presenti alberature a delimitazione del viale d'ingresso e, aree adibite a cortile con passerelle in pietra (annesse al fabbricato residenziale).



**BENE N° 5 - ABITAZIONE UBICATA A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

---

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Fig. 101 mappale 785 ed è situato nel territorio della Nurra in Via delle Vigne n° 24 (Tottubella).

Dalla Via pubblica si accede sul lotto di terreno identificato nel mappale 784 e, percorrendo lo stesso, si giunge al fabbricato in oggetto.

Lo stabile, che al momento del sopralluogo risultava adibito ad attività di B&B/affittacamere, si sviluppa su n° 1 piano seminterrato e n° 1 piano fuori terra con, accessi autonomi dall'esterno; sono presenti altresì a completamento del fabbricato, ampia veranda in legno ubicata al piano seminterrato, piscina con patio circostante e veranda adiacente (zona bar), insistenti nel terreno identificato nel mappale 784.

I piani suddetti sono così costituiti:

Piano seminterrato: accesso mediante breve rampa di scale e patio coperto, vano ingresso/disimpegno, n° 4 servizi igienici con annesso antibagno, ampio locale soggiorno-pranzo, locale cucina e, estesa veranda esterna con annessi locali tecnici.

Piano Terra suddiviso in n° 2 porzioni così costituite:

*porzione 1* abitazione accessibile percorrendo la scala esterna in metallo e successivo patio con tettoia che permette accesso mediante portoncino blindato di ingresso al locale soggiorno-pranzo con angolo cottura e, n° 1 camera da letto con annesso bagno;

*porzione 2* costituita da n° 3 stanze aventi singoli accessi autonomi e, annessi bagni.

La struttura portante dello stabile è realizzata con muratura portante in blocchi di cls, solai piani e di copertura (inclinato) in latero-cemento, le tamponature in laterizio, gli infissi esterni in pvc doppio vetro con annesse persiane oscuranti ove presenti; internamente i vari locali presentano:

Piano Seminterrato: pavimentazione in monocottura, le pareti e i soffitti intonacati e opportunamente tinteggiate/i, ad eccezione delle pareti della cucina e dei bagni che risultano rivestite con piastrelle e, di due pareti nell'ampio locale soggiorno-pranzo che sono rivestite con pietre; le porte interne risultano in legno, gli impianti idrico-sanitario ed elettrico dell'immobile sono realizzati sottotraccia con eccezione della cucina in cui l'impianto elettrico risulta esterno e passante in apposite canale.

Il piano è dotato di caldaia a gas utilizzata sia per l'impianto di riscaldamento con annessi radiatori in alluminio che, per l'acqua calda sanitaria; è presente altresì nel locale soggiorno-pranzo un ampio caminetto.

Piano Terra porzione 1 (abitazione): pavimentazione in monocottura, le pareti e i soffitti intonacati e opportunamente tinteggiate/i, ad eccezione delle pareti del bagno che risultano rivestite con piastrelle; le porte interne risultano in legno, gli impianti idrico-sanitario ed elettrico dell'immobile sono realizzati sottotraccia, l'impianto di riscaldamento avviene sia mediante climatizzatore che caminetto; per l'acqua calda sanitaria è presente boiler elettrico.

*porzione 2 (n° 3 stanze autonome con bagni)*: facciata esterna principale rivestita in pietra, pavimentazione in monocottura, le pareti e i soffitti intonacati e opportunamente tinteggiate/i, ad eccezione delle pareti del bagno che risultano rivestite con piastrelle; le porte interne risultano in legno, gli impianti idrico-sanitario ed elettrico dell'immobile sono realizzati sottotraccia; le stanze sono dotate di climatizzatori e unica caldaia a gas utilizzata sia per l'impianto di riscaldamento con annessi radiatori in alluminio che, per l'acqua calda sanitaria; sia la caldaia che, i boiler elettrici di riserva sono ubicati nel locale cavedio del piano seminterrato. A completamento della porzione è presente veranda in legno con copertura in tegole.



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. RUMANEDDA (TOTTUBELLA)**

---

In relazione al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 si riferisce quanto segue.

Il creditore procedente ha prodotto un Certificato notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale a firma del Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia (PV). Tale Certificato, datato 06 luglio 2023, attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari relativi agli immobili pignorati fino al 07/06/2023.

Sono inoltre presenti l'atto di pignoramento e la relativa trascrizione.

La suddetta certificazione è stata integrata dal sottoscritto con la visura catastale e ipotecaria aggiornata, con la singola nota di trascrizione, la planimetria catastala dell'unità immobiliare, con uno stralcio di mappa, e oltre che alla documentazione comunale.

La documentazione integrativa acquisita dal sottoscritto si trova allegata alla presente perizia come Allegato n. 2 (documentazione catastale e ispezione ipotecaria) e, Allegato n. 3 (documentazione comunale).

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

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

---

In relazione al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 si riferisce quanto segue.

Il creditore procedente ha prodotto un Certificato notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale a firma del Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia (PV). Tale Certificato, datato 06 luglio 2023, attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari relativi agli immobili pignorati fino al 07/06/2023.

Sono inoltre presenti l'atto di pignoramento e la relativa trascrizione.

La suddetta certificazione è stata integrata dal sottoscritto con la visura catastale e ipotecaria aggiornata, con la singola nota di trascrizione, la planimetria catastala dell'unità immobiliare, con uno stralcio di mappa, e oltre che alla documentazione comunale.

La documentazione integrativa acquisita dal sottoscritto si trova allegata alla presente perizia come Allegato n. 2 (documentazione catastale e ispezione ipotecaria) e, Allegato n. 3 (documentazione comunale).

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

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

---

In relazione al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 si riferisce quanto segue.

Il creditore procedente ha prodotto un Certificato notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale a firma del Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia (PV). Tale Certificato, datato 06 luglio 2023, attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari relativi agli immobili pignorati fino al 07/06/2023.

Sono inoltre presenti l'atto di pignoramento e la relativa trascrizione.

La suddetta certificazione è stata integrata dal sottoscritto con la visura catastale e ipotecaria aggiornata, con la singola nota di trascrizione, la planimetria catastala dell'unità immobiliare, con uno stralcio di mappa, e oltre che alla documentazione comunale.

La documentazione integrativa acquisita dal sottoscritto si trova allegata alla presente perizia come Allegato n. 2 (documentazione catastale e ispezione ipotecaria) e, Allegato n. 3 (documentazione comunale).

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



#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. RUMANEDDA (TOTTUBELLA)**

---

In relazione al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 si riferisce quanto segue.

Il creditore procedente ha prodotto un Certificato notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale a firma del Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia (PV). Tale Certificato, datato 06 luglio 2023, attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari relativi agli immobili pignorati fino al 07/06/2023.

Sono inoltre presenti l'atto di pignoramento e la relativa trascrizione.

La suddetta certificazione è stata integrata dal sottoscritto con la visura catastale e ipotecaria aggiornata, con la singola nota di trascrizione, la planimetria catastala dell'unità immobiliare, con uno stralcio di mappa, e oltre che alla documentazione comunale.

La documentazione integrativa acquisita dal sottoscritto si trova allegata alla presente perizia come Allegato n. 2 (documentazione catastale e ispezione ipotecaria) e, Allegato n. 3 (documentazione comunale).

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

#### **BENE N° 5 - ABITAZIONE UBICATA A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

---

In relazione al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 si riferisce quanto segue.

Il creditore procedente ha prodotto un Certificato notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale a firma del Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia (PV). Tale Certificato, datato 06 luglio 2023, attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari relativi agli immobili pignorati fino al 07/06/2023.

Sono inoltre presenti l'atto di pignoramento e la relativa trascrizione.

La suddetta certificazione è stata integrata dal sottoscritto con la visura catastale e ipotecaria aggiornata, con la singola nota di trascrizione, la planimetria catastala dell'unità immobiliare, con uno stralcio di mappa, e oltre che alla documentazione comunale.

La documentazione integrativa acquisita dal sottoscritto si trova allegata alla presente perizia come Allegato n. 2 (documentazione catastale e ispezione ipotecaria) e, Allegato n. 3 (documentazione comunale).

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

### **TITOLARITÀ**

---

#### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. RUMANEDDA (TOTTUBELLA)**

---

I dati sulla titolarità, la provenienza ventennale, la cronistoria catastale e, le formalità pregiudizievoli sono stati estratti dalla suddetta Certificazione notarile a cui si rinvia per controllo e per ogni ulteriore informazione non riversata in questa relazione.

Il bene pignorato Non Corrisponde a quello descritto nel titolo di provenienza.

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]



- ERSAT (Da verificare venditore con patto di riservato dominio)

Il bene sopra indicato è pignorato **per intero** e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/5)
- [REDACTED] (Proprietà 1/5)
- [REDACTED] (Proprietà 1/5)
- [REDACTED] (Proprietà 1/5)
- [REDACTED] (Proprietà 1/5)

In forza dell'accettazione tacita di eredità emessa dal Tribunale di Sassari in data 29/01/2018 rep. 945/2018 trascritto il 23/11/2018 ai n.ri 15317/11268, come indicato all'interno della relazione notarile; si evidenzia pertanto che catastalmente non risulta essere stata presentata la dichiarazione di successione e le ennesse vulture.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

I dati sulla titolarità, la provenienza ventennale, la cronistoria catastale e, le formalità pregiudizievoli sono stati estratti dalla suddetta Certificazione notarile a cui si rinvia per controllo e per ogni ulteriore informazione non riversata in questa relazione.

Il bene pignorato Non Corrisponde a quello descritto nel titolo di provenienza. L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene catastale ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]

Il bene sopra indicato è pignorato **per intero** e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/5)
- [REDACTED] (Proprietà 1/5)
- [REDACTED] (Proprietà 1/5)
- [REDACTED] (Proprietà 1/5)
- [REDACTED] (Proprietà 1/5)

In forza dell'accettazione tacita di eredità emessa dal Tribunale di Sassari in data 29/01/2018 rep. 945/2018 trascritto il 23/11/2018 ai n.ri 15317/11268, come indicato all'interno della relazione notarile; si evidenzia pertanto che catastalmente non risulta essere stata presentata la dichiarazione di successione e le ennesse vulture.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

I dati sulla titolarità, la provenienza ventennale, la cronistoria catastale e, le formalità pregiudizievoli sono stati estratti dalla suddetta Certificazione notarile a cui si rinvia per controllo e per ogni ulteriore informazione non riversata in questa relazione.

Il bene pignorato Non Corrisponde a quello descritto nel titolo di provenienza. L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene catastale ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]



Il bene sopra indicato è pignorato **per intero** e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/5)
- [REDACTED] (Proprietà 1/5)
- [REDACTED] (Proprietà 1/5)
- [REDACTED] (Proprietà 1/5)
- [REDACTED] (Proprietà 1/5)

In forza dell'accettazione tacita di eredità emessa dal Tribunale di Sassari in data 29/01/2018 rep. 945/2018 trascritto il 23/11/2018 ai n.ri 15317/11268, come indicato all'interno della relazione notarile; si evidenzia pertanto che catastalmente non risulta essere stata presentata la dichiarazione di successione e le ennesime volture.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. RUMANEDDA (TOTTUBELLA)**

---

I dati sulla titolarità, la provenienza ventennale, la cronistoria catastale e, le formalità pregiudizievoli sono stati estratti dalla suddetta Certificazione notarile a cui si rinvia per controllo e per ogni ulteriore informazione non riversata in questa relazione.

Il bene pignorato Non Corrisponde a quello descritto nel titolo di provenienza.  
L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene catastale ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] a (Proprietà 1/1)  
[REDACTED]
- ERSAT (Da verificare venditore con patto di riservato dominio)

Il bene sopra indicato è pignorato **per intero** e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/5)
- [REDACTED] (Proprietà 1/5)
- [REDACTED] (Proprietà 1/5)
- [REDACTED] (Proprietà 1/5)
- [REDACTED] (Proprietà 1/5)

In forza dell'accettazione tacita di eredità emessa dal Tribunale di Sassari in data 29/01/2018 rep. 945/2018 trascritto il 23/11/2018 ai n.ri 15317/11268, come indicato all'interno della relazione notarile; si evidenzia pertanto che catastalmente non risulta essere stata presentata la dichiarazione di successione e le ennesime volture.

#### **BENE N° 5 - ABITAZIONE UBICATA A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

---

I dati sulla titolarità, la provenienza ventennale, la cronistoria catastale e, le formalità pregiudizievoli sono stati estratti dalla suddetta Certificazione notarile a cui si rinvia per controllo e per ogni ulteriore informazione non riversata in questa relazione.

Il bene pignorato Non Corrisponde a quello descritto nel titolo di provenienza.  
L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene catastale ai seguenti esecutati:



- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Il bene sopra indicato è pignorato **per intero** e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/5)
- [REDACTED] (Proprietà 1/5)
- [REDACTED] (Proprietà 1/5)
- [REDACTED] (Proprietà 1/5)
- [REDACTED] (Proprietà 1/5)

In forza dell'accettazione tacita di eredità emessa dal Tribunale di Sassari in data 29/01/2018 rep. 945/2018 trascritto il 23/11/2018 ai n.ri 15317/11268, come indicato all'interno della relazione notarile; si evidenzia pertanto che catastalmente non risulta essere stata presentata la dichiarazione di successione e le ennesime volture.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. RUMANEDDA (TOTTUBELLA)

Destinazione	Superficie		
Terreni porzione Seminativo Irriguo (AA)	10.000 mq		
Terreni Seminativo (AB)	3.259 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>13.259 mq</b>		
<b>Totale superficie in C.T.</b>	<b>13.259 mq</b>		

Il bene è potenzialmente divisibile.

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	140,00 mq	1,00	140,00 mq	Presenza falde inclinate con H. varie	T
Area di corte	132,00 mq	0,10	13,20 mq		T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>153,00 mq</b>		
<b>Totale superficie in C.T.</b>			<b>153,00 mq</b>		

La misura della superficie convenzionale è arrotondata al metro quadrato e la sua valutazione del fabbricato viene effettuata sulla base della superficie commerciale lorda (comprensiva dei muri) corretta di un coefficiente detto "coefficiente di ragguaglio" così come riportato "nell'Allegato C del DPR 138 del 23 marzo 1998" e nelle "Norme UNI 10750:2005"



Il bene è potenzialmente divisibile.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzini/Depositi	41 mq	1,00	41,00 mq	Presenza falda inclinata con H. varie	T
Area di corte	212 mq	0,10	21,20 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>62,00 mq</b>		
<b>Totale superficie in C.T.</b>			<b>62,00 mq</b>		

La misura della superficie convenzionale è arrotondata al metro quadrato e la sua valutazione del fabbricato viene effettuata sulla base della superficie commerciale lorda (comprensiva dei muri) corretta di un coefficiente detto "coefficiente di ragguaglio" così come riportato "nell'Allegato C del DPR 138 del 23 marzo 1998" e nelle "Norme UNI 10750:2005"

Il bene è potenzialmente divisibile.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. RUMANEDDA (TOTTUBELLA)**

Destinazione	Superficie		
Terreni porzione Seminativo Irriguo (AA)	7.973 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>7.973 mq</b>		
<b>Totale superficie in C.T.</b>	<b>7.973 mq</b>		

Il bene è potenzialmente divisibile.

**BENE N° 5 - ABITAZIONE UBICATA A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	157,00 mq	1,00	157,00 mq	Presenza falde inclinate con H. varie	1°
Cantina e magazzino	157,00 mq	0,50	78,50 mq	H 2,50	T
Veranda Piano primo	47,00 mq	0,60	28,20 mq		T
Piscina esterna	128,00 mq	0,10	12,80 mq		T
Veranda Piano terra	123,00 mq	0,60	73,80 mq		T
Locale tecnico e zona forno	5,50 mq	0,15	0,83 mq		T
Tettoia bar lato piscina	48,00 mq	0,35	16,80 mq		T



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	368,00 mq	
<b>Totale superficie in C.T.</b>	368,00 mq	

La misura della superficie convenzionale è arrotondata al metro quadrato e la sua valutazione del fabbricato viene effettuata sulla base della superficie commerciale lorda (comprensiva dei muri) corretta di un coefficiente detto "coefficiente di ragguaglio" così come riportato "nell'Allegato C del DPR 138 del 23 marzo 1998" e nelle "Norme UNI 10750:2005"

Il bene non è comodamente divisibile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. RUMANEDDA (TOTTUBELLA)**

L'identificazione catastale dell'unità immobiliare risulta aver subito le variazioni sottoindicate relativamente al solo identificativo catastale così come riportato nella visura storica (Allegato 2).

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Da Impianto meccanografico		Catasto Terreni Fg. 101 Part. 105 Qualità Pascolo Cl.3, Cons. 6.08.95 Ha RD L. 91.343 RA L. 60.895
Dal 17/10/1974 al 31/01/2011  (FRAZIONAMENTO del 17/10/1974 in atti dal 20/01/1993 (n. 7611.10/1974)		Catasto Terreni Fg. 101, Part. 204 Qualità Pascolo Cl.3, Cons. 2.20.50 Ha RD L. 33.075 RA L. 22.050
Dal 31/01/2011 all'attualità  (FRAZIONAMENTO del 31/01/2011 Pratica n. SS0023580 in atti dal 31/01/2011 presentato il 28/01/2011 (n. 23580.1/2011)		Catasto Terreni Fg. 101, Part. 779 Qualità Seminativo Cl.2, Cons. 1.36.27 Ha RD Euro 28,15 RA Euro 21,11
Dal 31/01/2011 all'attualità  (Tipo Mappale del 31/01/2011 Pratica n. SS0023580 in atti dal 31/01/2011 presentato il 28/01/2011 (n. 23580.1/2011)		Catasto Terreni Fg. 101, Part. 781 Qualità Seminativo Cl.2, Cons. 1.32.59 Ha RD Euro 27,39 RA Euro 20,54

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

L'identificazione catastale dell'unità immobiliare risulta la stessa fin dalla sua costituzione del 08.02.2011

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**



L'identificazione catastale dell'unità immobiliare risulta la stessa fin dalla sua costituzione del 08.02.2011

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. RUMANEDDA (TOTTUBELLA)**

L'identificazione catastale dell'unità immobiliare risulta aver subito le variazioni sottoindicate relativamente al solo identificativo catastale così come riportato nella visura storica (Allegato 2).

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Da Impianto meccanografico		Catasto Terreni Fg. 101, Part. 105 Qualità Pascolo Cl.3, Cons. 6.08.95 Ha RD L. 91.343 RA L. 60.895
Dal 17/10/1974 al 31/01/2011  FRAZIONAMENTO del 17/10/1974 in atti dal 20/01/1993 (n. 7611.10/1974)  (FRAZIONAMENTO del 12/04/1974 in atti dal 20/01/1993 (n. 7611.3/1974)		Catasto Terreni Fg. 101, Part. 204 Qualità Pascolo Cl.3, Cons. 2.20.50 Ha RD L. 33.075 RA L. 22.050
Dal 31/01/2011 all'attualità  (FRAZIONAMENTO del 31/01/2011 Pratica n. SS0023580 in atti dal 31/01/2011 presentato il 28/01/2011 (n. 23580.1/2011)		Catasto Terreni Fg. 101, Part. 780 Qualità Seminativo Cl.2, Cons. 00.81.92 Ha RD Euro 16,92 RA Euro 12,69
Dal 31/01/2011 all'attualità  (Tipo Mappale del 31/01/2011 Pratica n. SS0023580 in atti dal 31/01/2011 presentato il 28/01/2011 (n. 23580.1/2011)		Catasto Terreni Fg. 101, Part. 784 Qualità Seminativo Cl.2, Cons. 00.79.73 Ha RD Euro 16,47 RA Euro 12,35

**BENE N° 5 - ABITAZIONE UBICATA A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

L'identificazione catastale dell'unità immobiliare risulta la stessa fin dalla sua costituzione 08.02.2011

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. RUMANEDDA (TOTTUBELLA)**

Catasto Terreni (CT)								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
-	101	781	AA	Semin. Irrig.	U	1.00.00	Euro 30,99	Euro 20,66



-			AB	Seminativo	2	00.32.59	Euro 6,73	Euro 5,05
---	--	--	----	------------	---	----------	-----------	-----------

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	101	782	-	4	C/2	1	116 mq.	154 mq.	347,47 €	T	-

#### Corrispondenza catastale

**Non sussiste** corrispondenza tra lo stato dei luoghi attuale e la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Sassari (Catasto).

Dal confronto tra lo stato rilevato e la planimetria catastale in atti, si evidenziano la presenza di difformità che vengono di seguito schematizzate:

- diversa distribuzione interna degli ambienti mediante variazioni partizioni e aperture interne;
- cambio destinazione d'uso da deposito ad abitativo;

Le difformità sopra indicate potranno essere regolarizzate mediante predisposizione di un atto di aggiornamento tramite procedura DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate, per diversa distribuzione interna il cui costo si stima in € 600,00 tra oneri professionali e tributi speciali catastali (50,00 €).

Tale variazione può essere eseguita solo previa presentazione della relativa pratica di accertamento di conformità da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari e, pertanto, il sottoscritto ritiene di non poter procedere in questa perizia alla regolarizzazione catastale in quanto le trasformazioni operate dovrebbero essere prima sanate dal punto di vista edilizio-urbanistico.

Si è riscontrato, a seguito dell'esame della documentazione in atti e, dall'esito di verifiche effettuate dallo scrivente, sia presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio che tramite sopralluoghi che, gli attuali dati identificativi dell'unità immobiliare (numeri di Foglio, Particella, Subalterno, consistenza) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

### BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	101	783	-	4	C/2	1	35 mq.	62 mq.	104,84 €	T	SI

#### Corrispondenza catastale

**Allo stato attuale non è possibile valutare** la corrispondenza tra lo stato dei luoghi attuale e la



planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Sassari (Catasto), inquanto durante il sopralluogo non si è potuto accedere a causa dell'assenza di chiavi che ne consentissero l'accesso.

**Allo stato attuale si può solo valutare una conformità esterna dell'immobile.**

Visto quanto sopra esposto, non si può indicare la necessità della predisposizione di un atto di aggiornamento tramite procedura DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate. Si fa comunque presente che, se a seguito di verifiche successive fosse necessaria una variazione, tale pratica verrà valutata come precedentemente indicato (costo si stima in € 600,00 tra oneri professionali e tributi speciali catastali (50,00 €)), ricordando che tale variazione può essere eseguita solo previa presentazione della relativa pratica di accertamento di conformità da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari e, pertanto, il sottoscritto ritiene di non poter procedere in questa perizia alla regolarizzazione catastale in quanto le trasformazioni operate dovrebbero essere prima sanate dal punto di vista edilizio-urbanistico.

Si è riscontrato, a seguito dell'esame della documentazione in atti e, dall'esito di verifiche effettuate dallo scrivente, sia presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio che tramite sopralluoghi che, gli attuali dati identificativi dell'unità immobiliare (numeri di Foglio, Particella, Subalterno, consistenza) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. RUMANEDDA (TOTTUBELLA)**

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito	Domenicale	Agrario
	101	784	-	Seminativo	1	00.79.73		Euro 16,47	Euro 12,35

#### **BENE N° 5 - ABITAZIONE UBICATA A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	101	785	-	4	A/2	1	7 vani	206 mq. 195 mq. escluse aree scoperte	560,36 €	T-1°	SI

#### **Corrispondenza catastale**

**Non sussiste** corrispondenza tra lo stato dei luoghi attuale e la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Sassari (Catasto).

Dal confronto tra lo stato rilevato e le planimetrie catastali in atti, si evidenzia in primis la discordanza tra i piani indicati nelle singole planimetrie e, la presenza di difformità che vengono di seguito schematizzate:



Piano Primo (nella realtà piano terra)

- Realizzazione scala accesso laterale;
- Diversa distribuzione interna degli ambienti mediante realizzazione e/o demolizione tramezzature con la creazione nella ex zona soggiorno-cucina di n. 3 camere da letto indipendenti con accesso dalla veranda esterna e, di un quarto locale abitativo indipendente avente accesso da patio scala esterna di nuova realizzazione;
- Incremento volumetrico;
- Modifica infissi esterni;

Cantina-Magazzino Piano Terra (nella realtà piano seminterrato)

- cambio destinazione d'uso da cantina a residenziale;
- diversa distribuzione interna degli ambienti mediante realizzazione e/o demolizione tramezzature con la creazione di un unico ampio locale soggiorno-pranzo, cucina e n. 4 bagni;
- Realizzazione veranda/tettoia esterna con chiusure laterali mediante vetrate e annesso locale tecnico e forno;
- Realizzazione piscina con annessa tettoia bar;

Per completezza d'informazioni si indica la presenza di una porzione di ampliamento allo stato grezzo in cui si evidenziano i soli muri perimetrali con blocchetti di cls.

Le difformità sopra indicate potranno essere regolarizzate mediante predisposizione di un atto di aggiornamento tramite procedura DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate, per diversa distribuzione interna il cui costo si stima in € 1.000,00 tra oneri professionali e tributi speciali catastali (50,00 €)

Tale variazione può essere eseguita solo previa presentazione della relativa pratica di accertamento di conformità da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari e, pertanto, il sottoscritto ritiene di non poter procedere in questa perizia alla regolarizzazione catastale in quanto le trasformazioni operate dovrebbero essere prima sanate dal punto di vista edilizio-urbanistico.

Si è riscontrato, a seguito dell'esame della documentazione in atti e, dall'esito di verifiche effettuate dallo scrivente, sia presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio che tramite sopralluoghi che, gli attuali dati identificativi dell'unità immobiliare (numeri di Foglio, Particella, Subalterno, consistenza) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. RUMANEDDA (TOTTUBELLA)**

---

Dal sopralluogo compiuto si è potuto desumere che il terreno risulta incolto con la presenza di rovi e abbondante vegetazione spontanea, tale da impedire in alcuni tratti il transito.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

---

Dal sopralluogo compiuto si è potuto desumere che l'immobile appare in buone condizioni conservative e di manutenzione, senza manifesti pregiudizi strutturali.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

---



Dal sopralluogo compiuto si è potuto desumere che l'immobile appare in scarse condizioni conservative e di manutenzione.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. RUMANEDDA (TOTTUBELLA)**

---

Dal sopralluogo compiuto si è potuto desumere che il terreno risulta essere in buone condizioni di manutenzione e, non utilizzato per fini agricoli ma bensì come corte/giardino di pertinenza dell'unità abitativa in esso insistente (mapp. 785).

#### **BENE N° 5 - ABITAZIONE UBICATA A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

---

Dal sopralluogo compiuto si è potuto desumere che lo stabile appare in buone condizioni conservative e di manutenzione, senza manifesti pregiudizi strutturali; si sono ravvisate solo lievi segni di infiltrazione e lesioni da assestamento strutturale nell'unità abitativa ubicata al piano terra.

### **PARTI COMUNI-PATTI-SERVITÙ**

---

Per tutti i beni oggetto di procedura non risultano essere presente condominio, patti e servitù.

### **STATO OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. RUMANEDDA (TOTTUBELLA)**

---

Il bene oggetto del pignoramento risulta in piena proprietà dei soggetti pignorati e, al momento del sopralluogo non risulta essere occupato.

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

---

Il bene oggetto del pignoramento risulta in piena proprietà dei soggetti pignorati e, al momento del sopralluogo risulta essere sporadicamente utilizzato dal Sig. ██████████ (creditore intervenuto); nell'immobile sono presenti arredi e suppellettili che non rientrano tra i beni oggetto di questo pignoramento e che, pertanto, dovranno essere sgomberati a cura dei proprietari.

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

---

Il bene oggetto del pignoramento risulta in piena proprietà dei soggetti pignorati e, al momento del sopralluogo non risulta essere occupato.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. RUMANEDDA (TOTTUBELLA)**

---

Il bene oggetto del pignoramento risulta in piena proprietà dei soggetti pignorati e, al momento del sopralluogo non risulta essere occupato.



**BENE N° 5 - ABITAZIONE UBICATA A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

---

Il bene oggetto del pignoramento risulta in piena proprietà dei soggetti pignorati e, al momento del sopralluogo risulta essere sporadicamente utilizzato dal Sig. [REDACTED] (creditore intervenuto); nell'immobile sono presenti arredi e suppellettili che non rientrano tra i beni oggetto di questo pignoramento e che, pertanto, dovranno essere sgomberati a cura dei proprietari.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. RUMANEDDA (TOTTUBELLA)**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base dei dati reperiti dalla relazione notarile e dalla visura ipotecaria storica reperita dal sottoscritto si evidenzia che:

- 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° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base dei dati reperiti dalla relazione notarile e dalla visura ipotecaria storica reperita dal sottoscritto si evidenzia che:

- 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) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base dei dati reperiti dalla relazione notarile e dalla visura ipotecaria storica reperita dal sottoscritto si evidenzia che:

- 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) - LOC. RUMANEDDA (TOTTUBELLA)**

---



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base dei dati reperiti dalla relazione notarile e dalla visura ipotecaria storica reperita dal sottoscritto si evidenzia che:

- 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 - ABITAZIONE UBIcata A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base dei dati reperiti dalla relazione notarile e dalla visura ipotecaria storica reperita dal sottoscritto si evidenzia che:

- 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.

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

A seguito dell'esecuzione dell'ispezione ipotecaria al fine di ottenere l'elenco aggiornato delle iscrizioni e trascrizioni a carico dei singoli beni, si sono evidenziate le seguenti formalità riportate nell'Allegato 2 nel periodo di riferimento dal 19/10/1989 al 30/08/2024.

#### **BENE N° 1 - TERRENO UBIcato A SASSARI (SS) - LOC. RUMANEDDA (TOTTUBELLA)**

- **TRASCRIZIONE del 05/12/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Registro Particolare 11955 Registro Generale 15952 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO-CORTE D'APPELLO Repertorio 2577/2013 del 27/09/2013 - Nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE del 23/11/2018 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA** - 'Registro Particolare 11268 Registro Generale 15317 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 945/2018 del 29/01/2018 - Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali
- **TRASCRIZIONE del 23/11/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO** - Registro Particolare 11269 Registro Generale 15318 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 945/2018 del 29/01/2018 - Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali
- **TRASCRIZIONE del 13/06/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Registro Particolare 7742 Registro Generale 10442 Pubblico ufficiale U.N.E.P. C. D'APPELLO CAGLIARI SEZ. ST. DI SASSARI Repertorio 790 del 26/04/2023. Nota disponibile in formato elettronico
- **ISCRIZIONE del 04/03/2024 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** Registro Particolare 315 Registro Generale 3738 Pubblico ufficiale LOJACONO VINCENZO Repertorio 127752/40102 del 04/03/2004 -



Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 537 del 2004 Immobili attuali

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

- **TRASCRIZIONE del 05/12/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Registro Particolare 11955 Registro Generale 15952 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO-CORTE D'APPELLO Repertorio 2577/2013 del 27/09/2013 - Nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE del 23/11/2018 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA** - 'Registro Particolare 11268 Registro Generale 15317 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 945/2018 del 29/01/2018 - Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali
- **TRASCRIZIONE del 23/11/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO** - Registro Particolare 11269 Registro Generale 15318 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 945/2018 del 29/01/2018 - Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali
- **TRASCRIZIONE del 13/06/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Registro Particolare 7742 Registro Generale 10442 Pubblico ufficiale U.N.E.P. C. D'APPELLO CAGLIARI SEZ. ST. DI SASSARI Repertorio 790 del 26/04/2023. - Nota disponibile in formato elettronico
- **ISCRIZIONE del 04/03/2024 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** Registro Particolare 315 Registro Generale 3738 Pubblico ufficiale LOJACONO VINCENZO Repertorio 127752/40102 del 04/03/2004 - Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 537 del 2004 Immobili attuali

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

- **TRASCRIZIONE del 05/12/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Registro Particolare 11955 Registro Generale 15952 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO-CORTE D'APPELLO Repertorio 2577/2013 del 27/09/2013 - Nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE del 23/11/2018 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA** - 'Registro Particolare 11268 Registro Generale 15317 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 945/2018 del 29/01/2018 Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali
- **TRASCRIZIONE del 23/11/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO** - Registro Particolare 11269 Registro Generale 15318 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 945/2018 del 29/01/2018 - Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali
- **TRASCRIZIONE del 13/06/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Registro Particolare 7742 Registro Generale 10442 Pubblico ufficiale U.N.E.P. C. D'APPELLO CAGLIARI SEZ. ST. DI SASSARI Repertorio 790 del 26/04/2023. - Nota disponibile in formato elettronico
- **ISCRIZIONE del 04/03/2024 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** Registro Particolare 315 Registro Generale 3738 Pubblico ufficiale LOJACONO VINCENZO Repertorio 127752/40102 del 04/03/2004 - Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 537 del 2004 Immobili attuali

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. RUMANEDDA (TOTTUBELLA)**



- **TRASCRIZIONE del 18/09/2012 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** - Registro Particolare 9837 Registro Generale 12703 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2850/2011 del 22/08/2012 - Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1892 del 28/09/2021 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)
- **TRASCRIZIONE del 05/12/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Registro Particolare 11955 Registro Generale 15952 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO-CORTE D'APPELLO Repertorio 2577/2013 del 27/09/2013 - Nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE del 23/11/2018 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA** - 'Registro Particolare 11268 Registro Generale 15317 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 945/2018 del 29/01/2018 - Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali
- **TRASCRIZIONE del 23/11/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO** - Registro Particolare 11269 Registro Generale 15318 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 945/2018 del 29/01/2018 - Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali
- **TRASCRIZIONE del 13/06/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Registro Particolare 7742 Registro Generale 10442 Pubblico ufficiale U.N.E.P. C. D'APPELLO CAGLIARI SEZ. ST. DI SASSARI Repertorio 790 del 26/04/2023. - Nota disponibile in formato elettronico
- **ISCRIZIONE del 04/03/2024 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** Registro Particolare 315 Registro Generale 3738 Pubblico ufficiale LOJACONO VINCENZO Repertorio 127752/40102 del 04/03/2004 - Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 537 del 2004 Immobili attuali

**BENE N° 5 - ABITAZIONE UBICATA A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

- **TRASCRIZIONE del 18/09/2012 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** - Registro Particolare 9837 Registro Generale 12703 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2850/2011 del 22/08/2012 - Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1892 del 28/09/2021 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)
- **TRASCRIZIONE del 05/12/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Registro Particolare 11955 Registro Generale 15952 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO-CORTE D'APPELLO Repertorio 2577/2013 del 27/09/2013 - Nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE del 23/11/2018 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA** - 'Registro Particolare 11268 Registro Generale 15317 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 945/2018 del 29/01/2018 - Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali
- **TRASCRIZIONE del 23/11/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO** - Registro Particolare 11269 Registro Generale 15318 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 945/2018 del 29/01/2018 - Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali
- **TRASCRIZIONE del 13/06/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Registro Particolare 7742 Registro Generale 10442 Pubblico ufficiale U.N.E.P. C. D'APPELLO CAGLIARI SEZ. ST. DI SASSARI Repertorio 790 del 26/04/2023. - Nota disponibile in formato elettronico
- **ISCRIZIONE del 04/03/2024 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** Registro Particolare 315 Registro Generale 3738 Pubblico ufficiale LOJACONO VINCENZO Repertorio 127752/40102 del 04/03/2004 - Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 537 del 2004 Immobili attuali



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. RUMANEDDA (TOTTUBELLA)**

---

L'immobile in oggetto ricade secondo il P.U.C vigente del Comune di Sassari in Zona E – SOTTOZONA E2.b- AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO PRODUTTIVA e per una piccola porzione laterale sinistra in zona H - nella SOTTOZONA H2.9 - boschi e foreste (art. 2, comma 6, D.Lgs 227/01)

Ricade inoltre per i piani sovraordinati in:

- secondo il PGRA-F (Piano di Gestione Rischio Alluvioni-Frane) l'immobile oggetto di relazione ricade in: *zona Hg0 - Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali*

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

---

L'immobile in oggetto ricade secondo il P.U.C vigente del Comune di Sassari in Zona E – SOTTOZONA E2.b- AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO PRODUTTIVA

Ricade inoltre per i piani sovraordinati in:

- secondo il PGRA-F (Piano di Gestione Rischio Alluvioni-Frane) l'immobile oggetto di relazione ricade in: *zona Hg0 - Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali*

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

---

L'immobile in oggetto ricade secondo il P.U.C vigente del Comune di Sassari in Zona E – SOTTOZONA E2.b- AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO PRODUTTIVA

Ricade inoltre per i piani sovraordinati in:

- secondo il PGRA-F (Piano di Gestione Rischio Alluvioni-Frane) l'immobile oggetto di relazione ricade in: *zona Hg0 - Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali*

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. RUMANEDDA (TOTTUBELLA)**

---

L'immobile in oggetto ricade secondo il P.U.C vigente del Comune di Sassari in Zona E – SOTTOZONA E2.b- AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO PRODUTTIVA

Ricade inoltre per i piani sovraordinati in:

- secondo il PGRA-F (Piano di Gestione Rischio Alluvioni-Frane) l'immobile oggetto di relazione ricade in: *zona Hg0 - Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali*

### **BENE N° 5 - ABITAZIONE UBICATA A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

---

L'immobile in oggetto ricade secondo il P.U.C vigente del Comune di Sassari in Zona E – SOTTOZONA E2.b- AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO PRODUTTIVA

Ricade inoltre per i piani sovraordinati in:



- secondo il PGRA-F (Piano di Gestione Rischio Alluvioni-Frane) l'immobile oggetto di relazione ricade in: zona Hg0 - Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. RUMANEDDA (TOTTUBELLA)**

Il bene oggetto del pignoramento non è soggetto a verifica di regolarità edilizia

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

In merito alla regolarità dell'immobile, si relaziona quanto segue: (vedi Allegato 4).

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Sassari (Prot. N. 128063 del 17/06/2024), perveniva risposta da parte dello stesso Ente, il quale indicava che *"a seguito dell'incendio dell'Archivio Edilizio del 2005, parte della documentazione del Settore è stata danneggiata o resa inaccessibile, tra cui una porzione della pratica oggetto della richiesta. Nello specifico è andata bruciata la C.E. del 16/11/2000, unitamente ai precedenti. Sono comunque presenti alcuni fascicoli successivi."*

Tenendo in considerazione che nella documentazione reperita è presente la sola concessione del fabbricato adibito ad abitazione individuato al mapp.le 785 e, che tramite la verifica delle foto aeree reperite presso il sito RAS l'immobile risulta essere stato costruito in data successiva al 2006, essendo necessario dopo il 1967 il rilascio di regolare concessione edilizia, l'immobile risulta essere totalmente abusivo.

### **Confronto tra stato attuale e progetto autorizzato - difformità**

- L'immobile sulla base di quanto sopra esposto risulta essere totalmente abusivo

### **Sanabilità**

Si premette innanzi tutto che il sottoscritto non può pronunciarsi in modo definitivo in sostituzione degli Enti Pubblici preposti a decidere sulle istanze di sanatoria dei privati con giudizi connotati da discrezionalità tecnico valutativa solo ad essi riservata e che può portare a diversi esiti. Può solo fornire un parere formato sulla base di orientamenti informali espressi dagli Uffici competenti che non esprimono valutazioni conclusive in assenza di un formale deposito di un progetto da istruire. Pertanto, tenendo conto di questo limite, all'esito dei colloqui avuti con gli uffici competenti si può riferire quanto di seguito.

Quanto alla possibilità di richiedere e ottenere una sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T.U. dell'edilizia (DPR 380/2001) e dell'art. 16 della L. R. 23/85, tenendo in considerazione che l'immobile insiste sul mapp.le 781 sarebbe possibile una richiesta di sanatoria per la costruzione di fabbricato agricolo solo ai possesso del mapp.le 781 e ai soggetti aventi il titoli imprenditori agricoli; pertanto, vista la peculiarità delle prerogative necessarie per la regolarizzazione, il sottoscritto inserirà nella valutazione i costi per la demolizione del manufatto e la messa in ripristino dei luoghi.

Il costo delle regolarizzazioni amministrative si stima orientativamente intorno al 60% dell'attuale valore di mercato dell'immobile comprensive degli oneri professionali di un tecnico abilitato per la redazione della pratica edilizia, diritti istruttori e sanzione amministrativa. Pertanto, il valore di stima di questo immobile sarà ridotto della suddetta percentuale.

Eventuali maggiori costi si dovranno considerare compresi nella percentuale applicata per l'assenza di garanzia da vizi (es. impianti elettrici e idrici non a norma e da certificare, perdite d'acqua occulte, ecc. ecc.).



Il valore di stima dell'immobile sarà cautelativamente ridotto di un ulteriore 2% forfettario per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi della cosa che caratterizza le vendite nelle aste giudiziarie.

Si sottolinea che la valutazione sopra esposta è riferita al momento in cui questa è stata eseguita, in quanto il continuo aggiornamento della normativa del settore, potrebbero creare modifiche dei parametri valutativi utilizzati, per cui si ritiene di dover comunque attribuire un valore di stima pur se marginale.

---

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

---

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Il sottoscritto non procederà alla redazione dell'Attestato di prestazione energetica, in quanto l'immobile pur essendo utilizzato come unità residenziali, lo stesso risulta accatastato come deposito/magazzini e, pertanto ai sensi della normativa vigente, paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica, in cui si indica che : *“ Ai sensi del decreto legislativo la certificazione energetica si applica a tutti gli edifici delle categorie di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, indipendentemente dalla presenza o meno di uno o più impianti tecnici esplicitamente od evidentemente dedicati ad uno dei servizi energetici di cui è previsto il calcolo delle prestazioni, tra le categorie predette non rientrano, box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ecc. se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico*
- 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.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

In merito alla regolarità dell'immobile, si relaziona quanto segue: (vedi Allegato 4).

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Sassari (Prot. N. 128063 del 17/06/2024), perveniva risposta da parte dello stesso Ente, il quale indicava che *“a seguito dell'incendio dell'Archivio Edilizio del 2005, parte della documentazione del Settore è stata danneggiata o resa inaccessibile, tra cui una porzione della pratica oggetto della richiesta. Nello specifico è andata bruciata la C.E. del 16/11/2000, unitamente ai precedenti. Sono comunque presenti alcuni fascicoli successivi.”*

Tenendo in considerazione che nella documentazione reperita è presente la sola concessione del fabbricato adibito ad abitazione individuato al mapp.le 785 e, che tramite la verifica delle foto aeree reperite presso il sito RAS, l'immobile risulta essere stato costruito in data antecedente al 1998/99, compreso di fatto nella parte dell'archivio oggetto di incendio, per valutare la conformità dell'immobile, nel caso in cui non sussistano interventi edilizi successivi al 1942 (valutabili mediante l'ordinaria capacità tecnica ed eventuali indagini su materiali e tecnologie d'opera e quindi collocabili in un orizzonte temporale successivo al predetto anno) viene in soccorso una espressa statuizione normativa introdotta dal legislatore, segnatamente il comma 1-bis dell'art. 9-bis come introdotto dalla L. n. 120/2020, nel DPR n. 380/2001 e s.m.i., ed a mente del quale *“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografi, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che*



ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. **Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.**

---

#### Confronto tra stato attuale e progetto autorizzato - difformità

---

**Allo stato attuale non è possibile valutare** la corrispondenza tra lo stato dei luoghi attuale e la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Sassari (Catasto), in quanto durante il sopralluogo non si è potuto accedere a causa dell'assenza di chiavi che consentissero l'accesso.

**Pertanto, allo stato attuale si può solo valutare una conformità esterna dell'immobile.**

---

#### Sanabilità

---

Si premette innanzi tutto che il sottoscritto non può pronunciarsi in modo definitivo in sostituzione degli Enti Pubblici preposti a decidere sulle istanze di sanatoria dei privati con giudizi connotati da discrezionalità tecnico valutativa solo ad essi riservata e che può portare a diversi esiti. Può solo fornire un parere formato sulla base di orientamenti informali espressi dagli Uffici competenti che non esprimono valutazioni conclusive in assenza di un formale deposito di un progetto da istruire. Pertanto, tenendo conto di questo limite, all'esito dei colloqui avuti con gli uffici competenti si può riferire quanto di seguito.

Visto quanto sopra esposto non si ritiene necessaria la predisposizione di una pratica di sanatoria.

Se a seguito di verifiche successive fosse necessaria la regolarizzazione dello stato di fatto, si ritiene opportuno valutare il costo delle regolarizzazioni amministrative che si stima orientativamente intorno al 4% dell'attuale valore di mercato dell'appartamento e comprensive degli oneri professionali di un tecnico abilitato per la redazione della pratica edilizia, diritti istruttori e sanzione amministrativa. Pertanto, il valore di stima di questo immobile sarà ridotto della suddetta percentuale.

Eventuali maggiori costi si dovranno considerare compresi nella percentuale applicata per l'assenza di garanzia da vizi (es. impianti elettrici e idrici non a norma e da certificare, perdite d'acqua occulte, ecc. ecc.).

Il valore di stima dell'immobile sarà cautelativamente ridotto di un ulteriore 2% forfettario per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi della cosa che caratterizza le vendite nelle aste giudiziarie.

Si sottolinea che la valutazione sopra esposta è riferita al momento in cui questa è stata eseguita, in quanto il continuo aggiornamento della normativa del settore, potrebbero creare modifiche dei parametri valutativi utilizzati.

---

#### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

---

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.  
Il sottoscritto non procederà alla redazione dell'Attestato di prestazione energetica, in quanto l'immobile essendo accatastato come deposito/magazzino, ai sensi della normativa vigente, paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica, in cui si indica che : *" Ai sensi del decreto legislativo la certificazione energetica si applica a tutti gli edifici delle categorie di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, indipendentemente dalla presenza o meno di uno o più impianti tecnici esplicitamente od evidentemente dedicati ad uno dei servizi energetici di cui è previsto il calcolo delle prestazioni, tra le categorie predette non rientrano, box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ecc. se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico*



- 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.

---

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. RUMANEDDA (TOTTUBELLA)**

---

Il bene oggetto del pignoramento non è soggetto a verifica di regolarità edilizia

---

#### **BENE N° 5 - ABITAZIONE UBICATA A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

---

In merito alla regolarità dell'immobile, si relaziona quanto segue: (vedi Allegato 4).

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Sassari (Prot. N. 128063 del 17/06/2024), perveniva risposta da parte dello stesso Ente, il quale indicava che *"a seguito dell'incendio dell'Archivio Edilizio del 2005, parte della documentazione del Settore è stata danneggiata o resa inaccessibile, tra cui una porzione della pratica oggetto della richiesta. Nello specifico è andata bruciata la C.E. del 16/11/2000, unitamente ai precedenti. Sono comunque presenti alcuni fascicoli successivi."*

Nella documentazione reperita è presente la sola concessione del fabbricato in oggetto (adibito ad abitazione), costruito mediante C.E. 191/2002; si fa presente altresì che lo stesso immobile è stato oggetto di successivo diniego per un progetto di ampliamento (pratica 05/287).

---

#### **Confronto tra stato attuale e progetto autorizzato - difformità**

---

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia 191/2002 e lo stato reale, si evidenziano la presenza di diverse difformità di seguito schematicamente indicate:

##### Piano Terra

- Realizzazione scala laterale esterna di accesso;
- Diversa distribuzione interna degli ambienti mediante realizzazione e/o demolizione tramezzi con la creazione nella ex zona soggiorno cucina di n. 3 camere da letto indipendenti con accesso dalla veranda esterna e, di un quarto locale abitativo indipendente con accesso da patio scala esterna di nuova realizzazione;
- Incremento volumetrico;
- Modifica infissi esterni;

##### Piano Seminterrato - Cantina-Magazzino

- cambio destinazione d'uso da cantina a residenziale;
- diversa distribuzione interna degli ambienti mediante realizzazione e/o demolizione tramezzature con la creazione di un unico ampio locale soggiorno-pranzo, cucina e n. 4 bagni;
- Realizzazione veranda/tettoia esterna con chiusure laterali mediante vetrate e annesso locale tecnico e forno;
- Realizzazione di piscina con annessa tettoia bar ad utilizzo dell'immobile in oggetto;

Per completezza d'informazioni si indica la presenza di una porzione di ampliamento allo stato grezzo in cui si evidenziano i soli muri perimetrali con blocchetti di cls.

---

#### **Sanabilità**

---



Si premette innanzi tutto che il sottoscritto non può pronunciarsi in modo definitivo in sostituzione degli Enti Pubblici preposti a decidere sulle istanze di sanatoria dei privati con giudizi connotati da discrezionalità tecnico valutativa solo ad essi riservata e che può portare a diversi esiti. Può solo fornire un parere formato sulla base di orientamenti informali espressi dagli Uffici competenti che non esprimono valutazioni conclusive in assenza di un formale deposito di un progetto da istruire. Pertanto, tenendo conto di questo limite, all'esito dei colloqui avuti con gli uffici competenti si può riferire quanto di seguito.

Quanto alla possibilità di richiedere e ottenere una sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T.U. dell'edilizia (DPR 380/2001) e dell'art. 16 della L. R. 23/85, tenendo in considerazione che le modifiche delle disposizioni interne rilevate nell'unità immobiliare, sono definite ai sensi dell'art. 15 comma 2 punto b della LR 23/85 individuati al punto 351.k dell'Allegato B alla DGR 49/19 del 05/12/2019, interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, *in quanto opere o modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.* .....così come indicato nell'art. 3 Dpr 380/2001; sulle disposizioni dell'art 16 comma a dell'Allegato A alla DGR 49/19 del 05/12/2019, gli interventi oggetto di accertamento, ricadono nell'ambito delle "sanatorie" che si perfezionano attraverso la trasmissione di una dichiarazione autocertificativa ed il versamento di una sanzione ad effetto sanante di importo predeterminato per la mancata comunicazione di edilizia libera di cui alla L.R. n. 23/1985, art. 15, comma 7, pari a € 500,00.

Non è possibile ad oggi:

- sanare la realizzazione della tettoia esterna ubicata al piano seminterrato che, di fatto, potrà essere o totalmente demolita o trasformato in pergolato, (Edilizia libera) rimuovendo la copertura esistente;
- eseguire il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato in residenziale vista la mancanza dei requisiti minimi di legge.

Il costo delle regolarizzazioni amministrative si stima orientativamente intorno al 10% dell'attuale valore di mercato dell'immobile e comprensive degli oneri professionali di un tecnico abilitato per la redazione della pratica edilizia, dei diritti istruttori e sanzione amministrativa. Pertanto, il valore di stima di questo immobile sarà ridotto della suddetta percentuale.

Eventuali maggiori costi si dovranno considerare compresi nella percentuale applicata per l'assenza di garanzia da vizi (es. impianti elettrici e idrici non a norma e da certificare, perdite d'acqua occulte, ecc. ecc.).

Il valore di stima dell'immobile sarà cautelativamente ridotto di un ulteriore 2% forfettario per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi della cosa che caratterizza le vendite nelle aste giudiziarie.

*Si sottolinea che la valutazione sopra esposta è riferita al momento in cui questa è stata eseguita, in quanto il continuo aggiornamento della normativa del settore, potrebbero creare modifiche dei parametri valutativi utilizzati.*

---

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

---

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Il sottoscritto ha pertanto proceduto con la sua redazione (Allegato n. 5).
- 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.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. RUMANEDDA (TOTTUBELLA)**

---

Non è presente condominio

**NON Sono** presenti vincoli paesaggistici

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

---

Non è presente condominio

**NON Sono** presenti vincoli paesaggistici

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

---

Non è presente condominio

**NON Sono** presenti vincoli paesaggistici

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. RUMANEDDA (TOTTUBELLA)**

---

Non è presente condominio

**NON Sono** presenti vincoli paesaggistici

### **BENE N° 5 - ABITAZIONE UBICATA A SASSARI (SS) - VIA DELLE VIGNE N. 24 (TOTTUBELLA)**

---

Non è presente condominio

**NON Sono** presenti vincoli paesaggistici

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

### ASPETTI ECONOMICI E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI - GENERALITÀ

---



Scopo della stima è quello di determinare il “valore venale” in un comune commercio. Per “valore venale”, termine giuridico equivalente al “più probabile valore di mercato”, si intende quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d’incontro tra domanda e offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Allo stato attuale non è possibile applicare la metodologia MCA (Market Comparison Approach ) basata su reali compravendite, in quanto, nonostante indagini di mercato, consultazioni di intermediari immobiliari, non è stato possibile reperire, nelle zone in esame, gli atti di vendita delle unità immobiliari oggetto di compravendita, da cui reperire oltre ai prezzi di vendita e la superficie catastale, tutte le altre caratteristiche intrinseche di ogni singolo immobile necessarie per la definizione dei parametri necessari all’applicazione della metodologia sopra indicata.

Per quanto sopra esposto, il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore di mercato dell’immobile in oggetto è la stima sintetica comparativa basata sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona.

#### Fabbricati

Il prezzo medio di mercato può essere ottenuto tramite la media dei valori ottenuti da:

- i valori unitari espressi dal Mercato Immobiliare e le rendicontazioni dell’O.M.I. (Osservatorio dei Valori Immobiliari) per i fabbricati;

Questo è calcolato ai sensi del “provvedimento Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all’art. 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)” (GU n. 182 del 7 agosto 2007 ), in cui il valore normale dell’immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri, calcolata ai sensi dell’allegato C al DPR 23 marzo 1998, n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell’osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell’immobile. Le quotazioni dell’osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo della stima, a quello antecedente e allo stato conservativo “normale”. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell’immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale.

- i valori unitari valutati in relazione alla norma UNI/PdR 53:2019;

In cui il valore medio unitario dell’immobile è determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell’osservatorio del mercato immobiliare e sul prodotto dei coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative dell’immobile che consentono di ricondurre la valutazione dell’Agenzia del Territorio, riferite ad immobili in stato di conservazione “normale/ordinaria” alle condizioni reali del bene oggetto di stima.

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili utilizzando come parametro di confronto la superficie commerciale, valutata in mq provenienti dal mercato libero.

Il valore unitario dell’immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell’immobile in oggetto, opportunamente corretto da un coefficiente di differenziazione valutato in relazione al Norma UNI/PdR 53:2019 necessarie per riportare il bene alle sue reali condizioni.

A tali valori verranno aggiunti la media dei valori unitari delle reali compravendite di cui si sono reperti i soli dati di prezzo e superficie dal sito dell’Agenzia delle Entrate.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Per quanto sopra esposto tale valore potrà variare del cosiddetto “margine di trattativa”, in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto.



### Terreni

La valutazione dei terreni viene effettuata utilizzando: - i valori unitari espressi dall' OVA (Osservatorio dei valori Agricoli) distinti per zona regionale e tipologia di coltura opportunamente modulati mediante alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche; o con dati ottenuti tramite indagini di mercato nelle diverse zone e in relazione alle diverse culture, per i terreni agricoli

### Fase applicativa

#### VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Basandosi su quanto precedentemente descritto, si ritiene opportuno adottare i seguenti valori unitari:

#### **Immobile sito nel Comune di Sassari, Residenziali**

##### 1) STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI OMI.

Valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e opportunamente corretti di una quota pari ai coefficienti di merito riferiti al primo semestre 2024 del Comune di Sassari zona/fascia R2 – Extraurbana/Agro della Nurra, Borgate. Per l'immobile si è rilevato che il valore unitario per Abitazioni di Tipo Civile varia da un minimo di 800,00 €/mq ad un massimo di 1.200,00 €/mq, con un valore medio di 1.000,00 €/mq.

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula: **Valore normale unitario = Val OMI<sub>MIN</sub> + (Val OMI<sub>MAX</sub> - Val OMI<sub>MIN</sub>) x K x C = (800,00 €/mq + (1.200,00 €/mq - € 800,00) x 0,23) x 1 = 890,00 €/mq**

Dove:

- **Val OMI<sub>MIN</sub> e Val OMI<sub>MAX</sub>** : indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

**K**: rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: **K = (K1 + 3 x K2) / 4** con K pari al **0,23**

**C: Coeff. Catastale** (Coefficienti di adeguamento della categoria catastale) rappresenta un coefficiente variabile in relazione alle categorie catastali delle unità immobiliari oggetto di stima, con C pari a 1

##### STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA NORMA UNI/PDR 53:2019.

Dall'indagine di mercato, riferito ai valori OMI precedentemente indicati si è ottenuto un valore unitario medio per immobili pari a circa 1.000,00 €/mq. che, verrà opportunamente rivalutato di un coefficiente di differenziazione valutato ai sensi UNI/PDR 53:2019, pari al **0,91** che tiene conto delle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative dell'immobile, ottenendo un valore medio corretto pari a **910,00 €/mq**

##### 2) DATI OTTENUTI DAL MERCATO LIBERO (AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA)

Si sono valutate offerte immobiliari per unità residenziali presenti nella zona immediatamente limitrofa all'immobile oggetto di esecuzione di seguito elencati.

N.	Valore offerta €	Superficie (mq)	Valore Unitario	Ubicazione	Agenzia immobiliare	Riferimento
1	€ 275.000,00	147,00	€ 1.870,75	La Corte - Campanedda	Italcasa Agenzia Immobiliare	EK113257291
2	€ 280.000,00	161,00	€ 1.739,13	La Corte - Campanedda	Punto Casa	EK112812197



Dall'indagine di mercato sopra esposta si è ottenuto un valore unitario medio per immobili simili pari a circa 1.804,94 €/mq che, opportunamente corretto dei coefficienti sopra riportati consente di ottenere un V medio corretto di **1.642,50 €/mq**.

Dai dati sopra esposti si ottiene pertanto un valore medio di 1.147,50 €/mq.

Al fine di definire una stima il più possibile rappresentativa del mercato immobiliare del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno procedere all'adeguamento dei valori sopra descritti con, i valori medi ottenuti da "compravendite" verificatesi negli anni nel medesimo comune.

L'indagine di mercato relativa a fabbricati aventi caratteristiche simili o assimilabili a quello in esame e ubicati nello stesso Comune di Sassari ha dato gli esiti raccolti nella seguente tabella, detta Scheda degli Elementi di Comparazione. (tab. 1)

TABELLA 1 – SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (Comparable)		
		Comp. 1 Sassari	Comp. 2 Sassari	Comp. 3 Sassari
Immobile	Comune			
	Toponimo	-	-	-
dati catastali	Foglio	-	-	-
	Particella	-	-	-
	sup. ragg. (ai sensi del D.P.R.138/98)	<b>153</b>	<b>152</b>	<b>205</b>
	Cat. Catastale	A/3	A/3	A/3
Fonte dato	rep o rif	mag-22	gen-24	mar-23
valori	prezzo/valore	<b>€ 70.000,00</b>	<b>€ 90.000,00</b>	<b>€ 110.000,00</b>
	prezzo/valore unitario	<b>458,00 €</b>	<b>592,00 €</b>	<b>537,00 €</b>
epoca	Semestre /mese	1/ 5	1/1	1/3
	Anno	2022	2024	2023
zona OMI anno riferimento compravendita	zona OMI	R2	R2	R2
	quotazione min	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00
	quotazione max	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
CONSISTENZE	Vani principali	153	152	205
	Autorimessa reale	-	-	-
	Altre pertinenze	-	-	-

Come si evince dalla scheda degli elementi di comparazione, l'indagine di mercato ha permesso di individuare immobili di prezzo noto, siti nella medesima zona catastale ma, comunque, compravenduti in periodi diversi all'epoca della stima del bene oggetto di relazione.

Pertanto, per riallineare i dati di riferimento disomogenei, si opereranno su di essi degli aggiustamenti preliminari, in particolare rispetto:

- alla natura del dato in relazione alla fonte di provenienza (se si tratta di offerte di vendita).
- all'epoca e alla localizzazione analizzate  
entrambi eseguiti mediante il riferimento ai dati OMI<sup>1</sup>

<sup>1</sup> L'allineamento del subject e dei comparables, è effettuato con riferimento alle zone, alle tipologie e ai semestri di rilevazione dell'OMI, attraverso un coefficiente composto:  
 $Vom(\text{epoca } S, \text{ zona } S) / Vom(\text{epoca } C, \text{ zona } C)$   
 $VOMI(\text{epoca } S, \text{ zona } S)$  = Valore centrale OMI relativo alla tipologia in esame, nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima, nella zona in cui ricade il subject stesso;  
 $VOMI(\text{epoca } C, \text{ zona } C)$  = Valore centrale OMI relativo alla tipologia in esame, nel semestre più prossimo all'epoca cui si riferisce il prezzo del comparable, nella zona in cui ricade il comparable stesso;  
in modo tale da ottenere le conseguenti correzioni di ciascun prezzo.



TABELLA 2 – RIALLINEAMENTO DATI

CARATTERISTICHE		unità di misura	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
PREZZO INIZIALE	P <sub>0</sub>	€/mq	<b>458,00</b>	<b>592,00</b>	<b>537,00</b>
Epoca e localizzazione OMI	valore OMI medio subject VOMI med S	€/mq	1.000,00	1.000,00	1.000,00
	valore OMI medio comparabile VOMI med C	€/mq	1.000,00	1.000,00	1.000,00
	kETL = VOMI med S / VOMI med C	n°	1,00	1,00	1,00
PREZZO CORRETTO	P <sub>c</sub> = P <sub>0</sub> x kETL	€/mq	<b>458,00</b>	<b>592,00</b>	<b>537,00</b>
PREZZO UNITARIO CORRETTO P <sub>C</sub>		€/mq	<b>602,00</b>	<b>458,00</b>	<b>592,00</b>
<b>VALORE MEDIO COMPARABILI</b>					<b>€/mq 529,00</b>

### Sintesi della stima del valore unitario immobiliare è

In definitiva si otterrà:

- 1) Media Comparabili 529,00 €/mq;
- 2) Media Normativa UNI 1.147.50 €/mq;

Dai dati sopra esposti si ottiene un valore medio in C.T. pari a **€/mq 838,00**

Tanto rilevato, considerato che il valore può variare in merito allo

- stato di manutenzione e conservazione in cui l'immobile si trova;
- opere di regolarizzazioni edilizie, e/o demolizione i cui costi potrebbero avere una incidenza variabile e sotto riportata sull'attuale valore dell'immobile;
- che la vendita avverrà senza garanzie per vizi della cosa, ragion per cui si ritiene opportuno applicare una riduzione forfettaria del valore che si ritiene congruo quantificare nel 2% dell'importo stimato;

### Immobile sito nel Comune di Sassari. NON Residenziali

#### 3) STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI OMI.

*Valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e opportunamente corretti di una quota pari ai coefficienti di merito* riferiti al primo semestre 2024 del Comune di Sassari zona/fascia R2 – Extraurbana/Agro della Nurra, Borgate. Per l'immobile si è rilevato che il valore unitario per Magazzini varia da un minimo di 300,00 €/mq ad un massimo di 600,00 €/mq, con un valore medio di 450,00 €/mq.

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione non residenziale, si fa riferimento al valore medio precedentemente valutato pari a **450,00 €/mq**

#### STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA NORMA UNI/PDR 53:2019.

Dall'indagine di mercato, riferito ai valori OMI precedentemente indicati si è ottenuto un valore unitario medio per immobili pari a circa 450,00 €/mq. che, verrà opportunamente rivalutato di un coefficiente di differenziazione valutato ai sensi UNI/PDR 53:2019, pari al **0,65** che tiene conto delle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative dell'immobile, ottenendo un valore medio corretto pari a **291,60 €/mq**

#### 4) DATI OTTENUTI DAL MERCATO LIBERO (AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA)



Si sono valutate offerte immobiliari per unità residenziali presenti nella zona immediatamente limitrofa all'immobile oggetto di esecuzione di seguito elencati.

N.	Valore offerta €	Superficie (mq)	Valore Unitario	Ubicazione	Agenzia immobiliare	Riferimento
1	€ 40.000,00	160,00	€ 250,00	La Corte - Campanedda	Italcasa Agenzia Immobiliare	EK113257291

Dall'indagine di mercato sopra esposta si è ottenuto un valore unitario medio per immobili simili pari a circa 250,00 €/mq che opportunamente corretto dei coefficienti sopra riportati consente di ottenere un V medio corretto di **162.00 €/mq**.

Dai dati sopra esposti si ottiene pertanto un valore medio di 301,20 €/mq.

Al fine di definire una stima il più possibile rappresentativa del mercato immobiliare del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno procedere all'adeguamento dei valori sopra descritti con, i valori medi ottenuti da "compravendite" verificatesi negli anni nel medesimo comune.

L'indagine di mercato relativa a fabbricati aventi caratteristiche simili o assimilabili a quello in esame e ubicati nello stesso Comune di Sassari non ha fornito risultati utili per la definizione Elementi di Comparazione

#### **Sintesi della stima del valore unitario immobiliare è**

In definitiva si otterrà:

- 1) Media Comparabili - €/mq;
- 2) Media Normativa UNI **301,20 €/mq;**

Dai dati sopra esposti si ottiene un valore medio in C.T. pari a **€/mq 301,20**

Tanto rilevato, considerato che il valore può variare in merito allo

- stato di manutenzione e conservazione in cui l'immobile si trova;
- opere di regolarizzazioni edilizie, e/o demolizione i cui costi potrebbero avere una incidenza variabile e sotto riportata sull'attuale valore dell'immobile;
- che vendita avverrà senza garanzie per vizi della cosa, ragion per cui si ritiene opportuno applicare una riduzione forfettaria del valore che si ritiene congruo quantificare nel 2% dell'importo stimato;

#### **Terreni**

Basandosi su quanto precedentemente descritto, si ritiene opportuno adottare i seguenti valori unitari riferiti al reale utilizzo dei terreni agricoli, come di seguito schematizzato e, per cui, si evidenzia che a seguito di verifica delle offerte immobiliari per beni simili presenti nella zona immediatamente limitrofa all'immobile oggetto di relazione, al momento della stima non si sono reperiti dati relativi a proposte di vendita.

VALORI ESPRESSI OVA (OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI) RIFERITI all'anno 2023 del Comune di Sassari per culture di:

##### *Seminativo*

Per tale bene si è rilevato che il valore unitario varia da un minimo di 8.000 €/Ha ad un massimo di 14.000,00 €/Ha, questo verrà modulato mediante i Coefficienti della tabella 1452A Seminativo che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di terreno, quali fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, e forma, pari a 0,77 per un valore di **€/Ha 10.780,00**

##### *Seminativo Irriguo*

Per tale bene si è rilevato che il valore unitario varia da un minimo di 19.000 €/Ha ad un massimo di 32.000,00 €/Ha, questo verrà modulato mediante i Coefficienti della tabella 1452A Seminativo che tengono conto delle



caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di terreno, quali fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, e forma, pari a 0,77 per un valore di **€/Ha 24.640,00**

Lo scrivente eseguita la valutazione dei valori medi unitario dei beni oggetto di stima prosegue con la definizione e la valutazione dei lotti.

A tale scopo il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### **LOTTO 1**

- **Bene 2** – Magazzino ubicato nella Nurra di Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) – piano T Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sassari al Foglio 101, particella 782, categoria C/2, classe 1, cons. 114 mq., sup. catastale 154 mq. rendita 347,47 €;  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: **€ 17.512,00**
- **Bene 4** – Terreno ubicato nella Nurra di Sassari (SS) – Loc. Rumanedda (Tottubella) – Censito nel Catasto Terreni del Comune di Sassari al Foglio 101, particella 784, qualità Seminativo classe 2, della superficie di Ha 00.79.73, R.D. € 16,47 R.A. € 12,35;  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: **€ 8.595,00**
- **Bene 5** – Abitazione ubicata nella Nurra di Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) – piano T/1° – Censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Sassari al Foglio 101, particella 785, categoria A/2, classe 1, 7 vani, 206 mq, rendita 560,36 €;  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: **€ 271.378,00**

**Valore di stima totale LOTTO 1 € 297.485,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene 2</b> - Magazzino ubicato nella Nurra di Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) – piano T,	153,00 mq	301,20 €/mq	€ 46.083,60	100%	€ 46.083,60
<b>Valore di stima:</b>					€ 46.083,60
A dedurre costi di regolarizzazione edilizia e catastale (- 60%) – valutazione del costo di demolizione ripristino dei luoghi					-€ 27.650,00
A dedurre riduzione di valore per assenza di garanzia per vizi della cosa (- 2 %)					-€ 922,00
Più probabile valore di mercato al netto delle riduzioni					€ 17.511,60
arrotondamento					€ 0,40
<b>Più probabile valore di mercato arrotondato</b>					<b>17.512,00 €</b>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene 4</b> - Terreno ubicato nella Nurra di Sassari (SS) – Loc. Rumanedda (Tottubella)	00.79.73 Ha	10.780,00 €/Ha	€ 8.594,89	100%	€ 8.594,89
<b>Valore di stima:</b>					€ 8.594,89
arrotondamento					+€ 0,11
<b>Più probabile valore di mercato arrotondato</b>					<b>€ 8.595,00</b>



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene 5</b> - Abitazione ubicata nella Nurra di Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) - piano S1/T	368,00 mq	838,00 €/mq	€ 308.384,00	100%	€ 308.384,00
<b>Valore di stima:</b>					€ 308.384,00
A dedurre costi di regolarizzazione edilizia e catastale o messa in ripristino (- 10%)					-€ 30.838,00
A dedurre riduzione di valore per assenza di garanzia per vizi della cosa (- 2 %)					-€ 6.168,00
Più probabile valore di mercato al netto delle riduzioni					€ 271.378,00
arrotondamento					€ -
<b>Più probabile valore di mercato arrotondato</b>					<b>271.378,00 €</b>

## LOTTO 2

- Bene 1** – Terreno ubicato nella Nurra di Sassari (SS) – Loc. Rumanedda (Tottubella) – Censito nel Catasto Terreni del Comune di Sassari al Foglio 101, particella 781, Porz. AA, qualità Semin. Irrig, classe U, della superficie di Ha 1.00.00, R.D. € 30,99 R.A. € 20,66; Porz. BB, qualità Seminativo classe 2, della superficie di Ha 00.32.59, R.D. € 6,73 R.A. € 5,05;  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: **€ 28.153,00**
- Bene 3** – Magazzino ubicato nella Nurra di Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) – piano T Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sassari al Foglio 101, particella 783, categoria C/2, classe 1, cons. 35 mq., sup. catastale 62 mq. rendita 104,84 €;  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: **€ 17.555,00**

**Valore di stima totale LOTTO 2 € 45.708,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene 1</b> - Terreno ubicato nella Nurra di Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella)	01.00.00 Ha	24.640,00 €/Ha	€ 24.640,00	100%	€ 24.640,00
	00.32.59 Ha	10.780,00 €/Ha	€ 3.513,20	100%	€ 3.513,20
<b>Valore di stima:</b>					28.153,00 €
arrotondamento					+€ 0,00
<b>Più probabile valore di mercato arrotondato</b>					<b>€ 28.153,00</b>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene 3</b> - Magazzino ubicato nella Nurra di Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) – piano T	62,00 mq	301,20 €/mq	€ 18.674,40	100%	€ 18.674,40
<b>Valore di stima:</b>					€ 18.674,40
A dedurre costi di regolarizzazione edilizia e catastale (- 4%)					-€ 747,00
A dedurre riduzione di valore per assenza di garanzia per vizi della cosa (- 2 %)					-€ 373,00
Più probabile valore di mercato al netto delle riduzioni					€ 17.554,40
arrotondamento					+ € 0,60
<b>Più probabile valore di mercato arrotondato</b>					<b>17.555,00 €</b>



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 31/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Carboni Francesco  
(*CTU ed ESPERTO STIMATORE QUALIFICATO*)

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Doc. Fotografica
- ✓ N° 2 Doc. Catastale e Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 3 Doc. Comunale
- ✓ N° 4 Elaborati Grafici
- ✓ N° 5 Attestato Prestazione Energetica (APE)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 2 - MAGAZZINO** ubicato a Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella) – piano T

Identificato al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Fg. 101 mappale 782, situato nel territorio della Nurra in Via delle Vigne n° 24 (Tottubella).

Immobile avente nella realtà destinazione residenziale, suddivisione in n° 3 unità abitative annesse e a servizio della struttura abitativa principale (mapp. 785); le unità si sviluppano su unico piano terra con, annessa area cortilizia di ingresso e, si costituiscono di: unità n° 1: soggiorno-pranzo con angola cottura, bagno, camera da letto con ulteriore bagno; unità n° 2: soggiorno-pranzo con zona cucina, camera da letto con annesso bagno; unità n° 3: soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno e camera da letto;

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

- **Bene N° 4 - TERRENO** ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella)

Identificato al N.C.T. del Comune di Sassari al Fg. 101 mappale 784, situato nel territorio della Nurra in Località Rumanedda (Tottubella).

Il terreno ha un'estensione di circa 0,7 ettari tutti perfettamente pianeggianti; presenta un utilizzo principale a seminativo ma, ad oggi, risulta essere destinato a pertinenza dell'abitazione principale sita nel suo interno; sono altresì presenti alberature a delimitazione del viale d'ingresso e, aree adibite a cortile con passerelle in pietra (annesse al fabbricato residenziale).

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

- **Bene N° 5 - Abitazione** ubicato a Sassari (SS) - Via delle Vigne n° 24 (Tottubella) – piano S1-T

Identificato al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Fg. 101 mappale 785, situato nel territorio della Nurra in Via delle Vigne n° 24 (Tottubella).

Lo stabile si sviluppa su n° 1 piano seminterrato e n° 1 piano fuori terra con, accessi autonomi dall'esterno; sono presenti altresì a completamento del fabbricato, ampia veranda in legno ubicata al piano seminterrato, piscina con patio circostante e veranda adiacente (zona bar), insistenti nel terreno identificato nel mappale 784.

I piani suddetti sono così costituiti:

Piano seminterrato: accesso mediante breve rampa di scale e patio coperto, vano ingresso/disimpegno, n° 4 servizi igienici con annesso antibagno, ampio locale soggiorno-pranzo, locale cucina e, estesa veranda esterna con annessi locali tecnici.

Piano Terra suddiviso in n° 2 porzioni così costituite: porzione 1 abitazione con accesso da scala esterna in metallo e successivo patio con tettoia che permette accesso mediante portoncino blindato di ingresso al locale soggiorno-pranzo con angolo cottura e, n° 1 camera da letto con annesso bagno; porzione 2 costituita da n° 3 stanze aventi singoli accessi autonomi e, annessi bagni.

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



## LOTTO 2

---

- **Bene N° 1 - TERRENO** ubicato a Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella)

Identificato al N.C.T. del Comune di Sassari al Fg. 101 mappale 781, situato nel territorio della Nurra in Località Rumanedda (Tottubella).

Terreno avente un'estensione di circa 1,3 ettari tutti perfettamente pianeggianti; presenta un utilizzo principale a seminativo e, al momento risultava incolto. All'interno del lotto di terreno sono presenti dei fabbricati rurali con fini strumentali per l'agricoltura (depositi)

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

- **Bene N° 3 - MAGAZZINO** ubicato a Sassari (SS) - Via delle Vigne n. 24 (Tottubella) – piano T

Identificato al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Fg. 101 mappale 783, situato nel territorio della Nurra in Via delle Vigne n° 24 (Tottubella).

Magazzino insistente all'interno del lotto di terreno identificato nel mappale 781; si sviluppa su unico piano fuori terra con, annessa area di corte esterna e, adiacente locale tecnico ad oggi in disuso.

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



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 2 - MAGAZZINO</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 782, Categoria C/2	<b>Superficie</b>	153,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Immobile avente nella realtà destinazione residenziale, suddivisione in n° 3 unità abitative annesse e a servizio della struttura abitativa principale (mapp. 785); le unità si sviluppano su unico piano terra con, annessa area cortilizia di ingresso e, si costituiscono di: unità n° 1: soggiorno-pranzo con angola cottura, bagno, camera da letto con ulteriore bagno; unità n° 2: soggiorno-pranzo con zona cucina, camera da letto con annesso bagno; unità n° 3: soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno e camera da letto;		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 4 - TERRENO</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Seminativo Identificato al catasto Terreni - Fg. 101, Part. 784	<b>Superficie</b>	7.973,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno avente un'estensione di circa 0,7 ettari tutti perfettamente pianeggianti; presenta un utilizzo principale a seminativo ma, ad oggi, risulta essere destinato a pertinenza dell'abitazione principale sita nel suo interno (mapp. 785); sono altresì presenti alberature a delimitazione del viale d'ingresso e, aree adibite a cortile con passerelle in pietra (annesse al fabbricato residenziale).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 5 - ABITAZIONE CON PERTINENZE</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 785, Categoria A/2	<b>Superficie</b>	368,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Stabile sviluppato su n° 1 piano seminterrato e n° 1 piano fuori terra con, accessi autonomi dall'esterno; sono presenti altresì ampia veranda in legno ubicata al piano seminterrato, piscina con patio circostante e veranda adiacente (zona bar), insistenti nel terreno identificato nel mappale 784.		



	<p>I piani suddetti sono così costituiti:</p> <p>Piano seminterrato: accesso mediante breve rampa di scale e patio coperto, vano ingresso/disimpegno, n° 4 servizi igienici con annesso antibagno, ampio locale soggiorno-pranzo, locale cucina e, estesa veranda esterna con annessi locali tecnici.</p> <p>Piano Terra suddiviso in n° 2 porzioni così costituite: porzione 1 abitazione con accesso da scala esterna in metallo e successivo patio con tettoia che permette accesso mediante portoncino blindato di ingresso al locale soggiorno-pranzo con angolo cottura e, n° 1 camera da letto con annesso bagno; porzione 2 costituita da n° 3 stanze aventi singoli accessi autonomi e, annessi bagni.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

## LOTTO 2

Bene N° 1 - TERRENO			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Sassari (SS) - Loc. Rumanedda (Tottubella)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Seminativo irr. (AA) Seminativo (AB) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 781	<b>Superficie</b>	13.259 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno avente un'estensione di circa 1,3 ettari tutti perfettamente pianeggianti; presenta un utilizzo principale a seminativo e, al momento risulta incolto. All'interno del lotto di terreno sono presenti dei fabbricati rurali con fini strumentali per l'agricoltura (depositi)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

Bene N° 4 - MAGAZZINO			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - VIA DELLE VIGNE n. 24 (Tottubella)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 783, Categoria C/2	<b>Superficie</b>	62,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Magazzino insistente all'interno del lotto di terreno identificato nel mappale 781; si sviluppa su unico piano fuori terra con, annessa area di corte esterna e, adiacente locale tecnico ad oggi in disuso.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA PERIZIA TECNICA

---

### **Premessa**

Il sottoscritto Geom. Francesco Carboni, in qualità di CTU ed Esperto Stimatore Qualificato, a seguito di disposizioni del G.E., contenute nel verbale di udienza, ha inviato per via telematica e raccomandate in data 31/10/2024 alle parti, la relazione tecnica e i relativi allegati, al fine di poter presentare, nel termine di 15 giorni, le relative osservazioni.

### **Considerazioni**

Alla data del 20/11/2024 non è pervenuta dalle parti alcuna osservazione alla relazione tecnica, pertanto con la presente, il sottoscritto conferma in ogni sua parte la relazione.

Sassari, li 21/11/2024

**ESPERTO ESTIMATORE**

*Geom. Francesco Carboni*

