

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pinna Giovanni Battista, nell'Esecuzione Immobiliare 125/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 125/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 240.832,43	16



INCARICO

All'udienza del 22/01/2025, il sottoscritto Geom. Pinna Giovanni Battista, con studio in Via del Fiore, 4/A - 07100 - Sassari (SS), email geom.gbpinna@libero.it, PEC giovannibattista.pinna@geopec.it, Tel. 079 235 465, Fax 079 235 465, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Sassari (SS) - Via Santa Teresa di Gallura nc.39 (Tottubella), edificio A51, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione forzata è parte integrante di un agglomerato rurale facente parte del nucleo meglio denominato Tottubella al quale si arriva a mezzo della strada Provinciale 291 che da Sassari si dirige ad Alghero Fertilia. A circa 20 km dal capoluogo a circa 3-4 km dal paese di Olmedo nelle immediate vicinanze del centro regionale Bonassai. L'epoca di realizzazione dell'intero complesso risale agli anni 55-66 epoca in cui il governo promuoveva politiche per lo sviluppo agricolo e zootecnico delle zone agricole. Acceduto alla borgata di Tottubella si imbecca la via Santa Teresa di Gallura che dal punto di vista urbanistico si sviluppa a forma di Y con un nucleo centrale e tre strade principali con ai lati i lotti e gli insediamenti. La zona è stata oggetto di studio con piano particolareggiato, sono evidenziate le proprietà a coppie di due per volta divise da un confine in muratura fra i corpi di fabbrica che sono speculari tra loro. Il lotto in questione è identificato come A51; al NCEU mapp.le 430. Nella scheda di riferimento, il corpo di fabbrica interessato da esecuzione è evidenziato con colore azzurro, U1 corrispondente agli edifici con tipologie residenziali originarie che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale. E' presente inoltre un corpo di edificio identificato con colorazione beige U3 pertinenza agricola corrispondenti ad edifici annessi colonici originari fortemente degradati classificabili come ruderi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Sassari (SS) - Via Santa Teresa di Gallura nc.39 (Tottubella), edificio A51, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La proprietà **** Omissis **** confina a sud con proprietà **** Omissis **** mapp.le 430 sub.9,sub.10, sub.11, il sub. 15 risulta passaggio comune, detta proprietà confina con la via Santa Teresa di Gallura dalla quale ha accesso precisamente dal nc.39, confina in aderenza ai fabbricati con la proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	110,65 mq	1	110,65 mq	2,70 m	T
Pergola	40,00 mq	40,00 mq	0,30	12,00 mq	2,80 m	T
cortile	237,00 mq	237,00 mq	0,10	23,70 mq	0,00 m	T
Fabbricato agricolo	26,00 mq	33,00 mq	0,95	31,35 mq	2,80 m	T
Magazzino	20,25 mq	24,40 mq	0,95	23,18 mq	3,50 m	T
Locale di deposito	24,32 mq	31,00 mq	0,95	29,45 mq	4,35 m	T
Area Urbana	515,00 mq	515,00 mq	0,18	92,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				323,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				323,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 12/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. N, Fg. 109, Part. 430, Sub. 12 ex Sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, successivamente Categoria F1, Cons. 515 m2 Piano T
Dal al 12/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. N, Fg. 109, Part. 430, Sub. 14 ex Sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, successivamente Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,0 vani
Dal al 12/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. N, Fg. 109, Part. 430, Sub. 13 ex Sub. 1, 2, 3, 4,



		5, 6, 7, 8, successivamente Categoria C2 Cl.1, Cons. 65 m2 Piano T
Dal 12/07/2005 al 17/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. N, Fg. 109, Part. 430, Sub. 14 Categoria A3
Dal 12/07/2005 al 17/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. N, Fg. 109, Part. 430, Sub. 13, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 65 m2 Piano T
Dal 12/07/2005 al 17/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. N, Fg. 109, Part. 430, Sub. 12, Zc. 1 Categoria F1, Cons. 515 m2 Piano T
Dal 17/07/2006 al 17/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. N, Fg. 109, Part. 430, Sub. 12 Categoria F1 Piano T
Dal 17/07/2006 al 17/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. N, Fg. 109, Part. 430, Sub. 14 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,0 vani Piano T
Dal 17/07/2006 al 17/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. N, Fg. 109, Part. 430, Sub. 13 Categoria C2 Piano T
Dal 17/01/2008 al 20/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. N, Fg. 109, Part. 430, Sub. 12 Categoria F1, Cons. 515 m2 Piano T
Dal 17/01/2008 al 20/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. N, Fg. 109, Part. 430, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,0 vani Superficie catastale Totale escluse aree scoperte 98 mq Piano T
Dal 17/01/2008 al 20/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. N, Fg. 109, Part. 430, Sub. 13 Categoria C2 Cl.1, Cons. 65 m2 Piano T

I dati catastali attuali corrispondono alla ditta intestataria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catastal e			
N	109	430	14	4	A3	1	6 vani	98 mq	278,89 €	T	
N	109	430	12	4	F1			515 mq		T	
N	109	430	13	4	C2	1	65	121 mq	197,7 €	T	

Corrispondenza catastale

La scheda catastale nell'edificio identificato con il sub.13 non corrisponde alla realtà riscontrata, risulta in essere un ampliamento corrispondente ad un ingresso con bagno (detti ambienti sono descritti nelle sezioni apposite).

STATO CONSERVATIVO

L'edificio residenziale risulta essere in buono stato di conservazione e manutenzione come pure il "monolocale" facente parte della pertinenza agricola. La rimanente parte costituita da un magazzino con fienile, risulta avere le caratteristiche dell'originario complesso agricolo.

PARTI COMUNI

L'accesso carraio e pedonale è dalla via Santa Teresa di Gallura nc.39 è a mezzo di una servitù carraia meglio identificato nell'elaborato planimetrico come sub.15 (corte - passaggio comune a tutti i subalterni presenti nel mapp.le 430)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato è gravato da servitù reciproca con i sub.9-10-11 di altra proprietà non oggetto di esecuzione.
La servitù è rappresentata dal subalterno 15 vedasi elaborato planimetrico allegato agli atti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare è costituito da due proprietà immediatamente limitrofe ed insistenti sulla stessa particella catastale ma con diverso subalterno (vedasi elaborato planimetrico).La zona urbanistica considerata di prima formazione è dotata di impianto fognario ed impianto adduzione acqua in gestione abbanoa spa. Il complesso oggetto di esproprio forzoso è composto da un edificio residenziale ed una pertinenza agricola. L'accesso è precisamente dal nc.39 della predetta via a mezzo di un cancello della larghezza di mt 4,00 che prospetta direttamente su una servitù carraia e pedonale a servizio dei subalterni 12-13-14 oggetto di esecuzione,ma anche dei (sub.9-10-11) di altra proprietà non pignorati.
a)Edificio Residenziale sub.14: della superficie lorda complessiva di mq 110,65, le altezze al colmo sono pari a



mt 3,45-3,05; e mt 2,83-mt 2,60-2,10 alla gronda risulta avere forma prevalentemente rettangola irregolare confinante con muro di confine ad altra proprietà. La tipologia costruttiva è del tipo remoto, murature portanti prevalentemente in blocchi calcarenitici di tufo, solai in putrelle di ferro e tavelle, tetto inclinato con soprastante manto di tegole portoghesi.

Le murature di elevazione sono di spessore medio di cm 50, nel versante esterno risulta in opera cappotto dello spessore di cm.10 appositamente intonacato e tinteggiato. Internamente le pareti sono intonacate con malta di calce appositamente tinteggiate a civile. Gli infissi sono in legno con vetro camera dotati di sistemi oscuranti costituiti da persiane in legno ed ante con alette orientabili; le porte interne in legno massello laccato.

Internamente l'edificio residenziale è composto dai seguenti vani: una zona giorno con cucinotto, un corridoio con due camere da letto e bagno, in quest'ultimo vano sono presenti wc, bidet, vasca e lavabo. Presenti tutti gli impianti (idrico, elettrico, di riscaldamento e raffrescamento) questi sono sotto traccia e funzionanti. La pavimentazione è in monocottura di 30x30, nella cucina e nel bagno le pareti sono rivestite per mezz'altezza da piastrelle di ceramica di piccolo taglio. Nel soggiorno è presente un camino a legna nell'angolo esposto a sud-ovest. Esposta a sud-est è inoltre una pergola lignea su pilastri di muratura. Sul perimetro del corpo principale verso è un piccolo corpo che fuoriesce dalla sagoma principale, questo costituisce un vano tecnico verso la strada, ove sono alloggiati tutti gli impianti dedicati ad un impianto fotovoltaico posizionato sulla copertura dotato di batterie al litio oltre un boiler per accumulo acqua calda della capacità di 245lt. L'edificio ha come pertinenza un tratto di giardino di circa mq 170 antistante il fabbricato verso la strada ed un tratto retrostante ove è ubicata la pergola di circa 60 mq.

b) Edificio classificato come pertinenza agricola sub.13, avente forma di un parallelepipedo regolare composto da un fienile, un patio scoperto interamente pavimentato con malta cementizia, un magazzino deposito scorte, un monolocale pluriuso con bagno ed anti. La superficie coperta equivale a mq 87,08 circa, le altezze variano da mt 4,00 a mt 2,80. Le murature portanti sono in blocchi tufacei, i solai in ferro e laterizi. La struttura e la copertura del fienile e del magazzino sono ancora allo stato d'origine, il tetto in particolare risulta essere rivestito con lastre di cemento amianto, la restante parte, che nel tempo ha subito manutenzione risulta in tegole portoghesi.

Sul retro di quest'ultimo edificio sono posizionate delle strutture basse e scoperte in muratura di cantoni che in tempo remoto fungevano da ricovero per allevamento suini. Il volume identificato con lo stesso sub.13 di forma pressoché quadrata a confine con il sub.12 costituiva una vasca per la raccolta dei reflui di allevamento (concimaia) allo stato non è visibile perché invaso delle sterpaglie e piante infestanti.

c) Area Urbana sub.12 della superficie di mq 515 catastali interamente in stato di abbandono dove prevalgono erbe spontanee e rovi che impediscono la visibilità e l'accesso al tratto d'area che confina direttamente con il sub.13 di proprietà dell'esecutata, con sub.11 di altra proprietà e con altra proprietà ulteriore.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'edificio allo stato attuale sembra non essere abitato da alcuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 17/01/2008	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE PUBBLICO TRA VIVI, COMPRAVENDITA



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE ROSA LUIGI ENRICO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	13/02/2008	2002	1300
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/01/2008	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE PUBBLICO ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE ROSA LUIGI ENRICO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				2001	1299
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/01/2008	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE PUBBLICO, IPOTECA VOLONTARIA, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE ROSA LUIGI ENRICO	17/01/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	13/02/2008	2003	348
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/04/2008	**** Omissis ****	ATTO AMMINISTRATIVO, CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/07/2005	70/1393/7	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	19/06/2008	11103	7738
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/2011	**** Omissis ****	ATTO AMMINISTRATIVO, IPOTECA LEGALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		EQUITALIA SARDEGNA SPA			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI		1978	429
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/09/2024	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO, ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIALE GIUDIZIARIO Per conto di Tribunale di Sassari	20/09/2024	3139/2024	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	01/10/2024	16054	12749
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Sassari il 13/02/2008
Reg. gen. 155468 - Reg. part. 31776
Quota: 1000/1000
Importo: € 139.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 278.000,00
Rogante: Luigi De Rosa
Data: 17/01/2008
N° repertorio: 155468
N° raccolta: 31776
- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Sassari il 14/01/2011
Reg. gen. 126 - Reg. part. 2011
Quota: 1000/1000
Importo: € 138.203,58
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 69.101,79
Rogante: agenzia delle entrate
Data: 10/02/2011

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Lodi il 01/11/2024
Reg. gen. 16054 - Reg. part. 12749
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di Tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto urbanistico (Edifici Originari di valore storico) Zona Urbanistica A1 dove risulta approvato il piano particolareggiato apposito.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.P.(Piano Particolareggiato).

ART. 1 FINALITÀ

1. Il presente Piano Particolareggiato, (di seguito definito P.P.), redatto ai sensi della Legge n° 1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni ed integrazioni, secondo le direttive della Legge Urbanistica Regionale n° 45/89 e della L.R. 23 Aprile 2015 n. 8, ha come obiettivo il recupero del patrimonio edilizio pubblico e privato e la riqualificazione urbana del centro di prima formazione di Tottubella, regolarmente perimetrato e individuato, nel vigente P.U.C. del Comune di Sassari, con la zona A1.

ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il Piano Particolareggiato prevede per ciascun edificio e/o area ricadente all'interno del perimetro delle zone A1, gli interventi edilizi consentiti, dando inoltre tutte le indicazioni e i criteri operativi necessari per la realizzazione di quanto ammesso. In particolare si articola in prescrizioni ed indicazioni rivolte ad ordinare la materia di competenza, come segue:
- Individua e perimetra le aree, gli edifici ed i complessi edilizi da sottoporre alla



redazione di singoli interventi edilizi di iniziativa privata, fornisce indicazioni e prescrizioni per la loro redazione.

- Individua gli edifici ed i complessi edilizi da sottoporre ad interventi edilizi di iniziativa pubblica, fornisce indicazioni e prescrizioni per la loro redazione.

- Fornisce i criteri generali di applicazione delle categorie d'intervento.

- Fornisce le norme e le prescrizioni esecutive per ogni categoria d'intervento.

- Fornisce gli ingombri planimetrici e volumetrici.

- Indica le destinazioni d'uso ammesse all'interno del centro di prima formazione di Tottubella e di riqualificazione dell'edificato e degli spazi aperti, tenendo conto delle linee programmatiche dell'Amministrazione Comunale ed in stretto coordinamento col

P.U.C. e con i Piani di Settore del Comune di Sassari. Vedasi schede rappresentative, allegate alla presente che dividono il lotto urbanistico con una fascia di conservazione, una di ristrutturazione, una di nuova costruzione.

La scheda dedicata alla proprietà oggetto di attenzione è quella indicata con il n°80 lotto A51.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli edifici risultano censiti e risalenti a periodo ante 1967 come dichiarato dal tecnico redattore nella pratica di censimento al NCEU.

Nella scheda 80 rappresentativa del lotto A51 viene chiaramente indicato che non vi è volumetria residua da realizzare

si prevedono interventi :a- Manutenzione ordinaria, b- Manutenzione straordinaria, c- Restauro e risanamento conservativo, d- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo.

Risulta agli atti presso il Comune di Sassari ufficio attività produttive pratica riguardante un'efficientamento energetico di cui agli articoli 119 e 121 del decreto legge 34/2020 (Decreto Rilancio), convertito con modificazioni dalla legge 77/2020 non sono allegati grafici, è solamente presente una relazione tecnica ex legge 10 decreto 26 /06/2015. codice univoco FRRRFL64B41A192M- 10032022-1753.446767, protocollo GE/2022/45710 del 10/3/2022.

I Fabbricati identificati come mapp.li 430 sub.14 e sub.13 risultano come da censimento risalenti ad epoca antecedente il 1966 come da dichiarazione del tecnico che li ha censiti presso l'Agenzia del territorio di Sassari. E' doveroso evidenziare che sul corpo identificato con il sub.13 (pertinenza agricola) si è accertato un ampliamento rispetto alla sagoma preesistente con l'edificazione di un bagno ed antibagno. Questo è identificato e quantificato in mq 6,59 circa. Tale volumetria non può allo stato attuale essere sanata, dovrà essere demolita salvo ulteriori provvedimenti o leggi speciali in materia di edilizia-urbanistica. Una parte della copertura di questo edificio rispetto allo stato originario risulta avere subito modifiche nella sostituzione del manto di lastre ondulate di eternit con tegole. La quota tegole risulta tutt'una con le lastre ondulate della porzione a magazzino e fienile. Probabilmente è stato interposto uno strato coibente giacché dalle foto scompare una cartella del tetto di circa 20cm. presente in origine. Tuttavia dai confronti con gli uffici preposti non è certo che questa difformità possa essere sanata con accertamento di conformità.

Per l'edificio residenziale identificato come sub.14 la sagoma e la scatola volumetrica in linea di massima corrisponde a quella censita presso l'NCEU in atti, potrà essere regolarizzata la pergola lignea che prospetta il fronte a sud-est dell'edificio stesso. Nel tratto d'area sub.12 è un corpo di fabbrica semidiruto in blocchi tufacei e privo di copertura impossibile da raggiungere perchè avvolto da vegetazione spontanea costituita da rovi e sterpaglie. In tempo remoto questo era adibito a ricovero porcilaia per allevamento suini da carne.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Sassari (SS) - Via Santa Teresa di Gallura nc.39 (Tottubella), edificio A51, piano T

L'immobile oggetto di esecuzione forzata è parte integrante di un agglomerato rurale facente parte del nucleo meglio denominato Tottubella al quale si arriva a mezzo della strada Provinciale 291 che da Sassari si dirige ad Alghero Fertilia. A circa 20 km dal capoluogo a circa 3-4 km dal paese di Olmedo nelle immediate vicinanze del centro regionale Bonassai. L'epoca di realizzazione dell'intero complesso risale agli anni 55-66 epoca in cui il governo promuoveva politiche per lo sviluppo agricolo e zootecnico delle zone agricole. Acceduto alla borgata di Tottubella si imbecca la via Santa Teresa di Gallura che dal punto di vista urbanistico si sviluppa a forma di Y con un nucleo centrale e tre strade principali con ai lati i lotti e gli insediamenti. La zona è stata oggetto di studio con piano particolareggiato, sono evidenziate le proprietà a coppie di due per volta divise da un confine in muratura fra i corpi di fabbrica che sono speculari tra loro. Il lotto in questione è identificato come A51; al NCEU mapp.le 430. Nella scheda di riferimento, il corpo di fabbrica interessato da esecuzione è evidenziato con colore azzurro, U1 corrispondente agli edifici con tipologie residenziali originarie che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale. E' presente inoltre un corpo di edificio identificato con colorazione beige U3 pertinenza agricola corrispondenti ad edifici annessi colonici originari fortemente degradati classificabili come ruderi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 430, Sub. 14, Zc. 4, Categoria A3 - Fg. 109, Part. 430, Sub. 12, Zc. 4, Categoria F1 - Fg. 109, Part. 430, Sub. 13, Zc. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 267.591,59

Criteri di Stima:

Dopo aver valutato accuratamente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del complesso immobiliare composto da diversi corpi di fabbricati con annesse pertinenze, lo scrivente procederà alla stima tenendo conto della valutazione di edifici aventi caratteristiche costruttive simili quindi attenendosi al criterio della comparazione all'attualità;

Il valore medio a mq coperto ragguagliato è stato dedotto dopo uno studio approfondito di tutte le superfici rilevate coinvolte. Giacché trattasi una struttura costituita da una casa colonica ristrutturata nel tempo con annessa corte e strutture annesse si procederà al calcolo di ciascuna superficie e/o volume per categoria, mediarla e impostare un unico valore base a mq coperto ragguagliato per ciascuna superficie.

Il valore medio ritenuto congruo a mq è quello di €1128/mq coperto circa per le sole strutture censite al NCEU.sub.12,sub.13,sub.14.-

Specifica dei valori attribuiti per superficie coperta per gli ambienti rilevati che costituiscono l'intero compendio :

Edificio Residenziale sub 14 al piano terra con annessa corte scoperta mq 110,65 x €1500/mq = € 165.975

Edificio pertinenza agricola primaria sub 13 piano terra con annessa corte mq 32,64 x €1000/mq = € 32.640

Edificio pertinenza secondaria sub 13 mq 54,36 x €700/mq = ... € 38.052

Tratto di area urbana identificata al foglio 109 N mapp.le 430 sub 12 di mq 515 x €60/mq =.....€ 30.900



Servitù carraia per 1/2 a favore di tutti i subalterni del mappale 430 mq 145 circa .-----

Sommano= €165.975+ €32.640+ €38.052 + €30.900 = €267.567

Per definire il valore finale di stima all'attualità verrà inoltre decurtato un quod di vetustà da tutte le strutture in media calcolato nel 10% del totale. Necessita inoltre tener conto che è necessario decurtare le spese riguardanti le pratiche per la regolarizzazione inerenti la pergola sub.14 e le spese di demolizione del volume accertato come non regolare nel sub.13(servizio igienico) nella pertinenza agricola primaria. Anche la coperture probabilmente necessita di regolarizzazione(cartella)vedasi descrizione regolarità edilizia (vedasi schede p.p. allegate).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Casa colonica Sassari (SS) - Via Santa Teresa di Gallura nc.39 (Tottubella), edificio A51, piano T	323,03 mq	828,38 €/mq	€ 267.591,59	100,00%	€ 267.591,59
Valore di stima:					€ 267.591,59

Valore di stima: € 267.591,59

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	3,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica regolarizzazione pergola	1,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica demolizione superficie in ampliamento pertinenza agricola primaria e ruderi porcilaie	2,00	%
Stato d'uso e di manutenzione in riferimento al magazzino e al fienile	4,00	%

Valore finale di stima: € 240.832,43

Il criterio di stima è quello medio comparativo per strutture simili con valori riferiti e praticati nella zona ove è ubicato il corpo oggetto di esproprio.

Si decurterà inoltre :

- a) La variazione di mercato apprezzata nel 3% ;
- b) Oneri di regolarizzazione 1%,
- c) Oneri di regolarizzazione(demolizione)urbanistica copertura pertinenza primaria agricola 2%,
- d) Stato d'uso magazzino e fienile 4%;



Per un totale del 10%.

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 07/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pinna Giovanni Battista



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Sassari (SS) - Via Santa Teresa di Gallura nc.39 (Tottubella), edificio A51, piano T

L'immobile oggetto di esecuzione forzata è parte integrante di un agglomerato rurale facente parte del nucleo meglio denominato Tottubella al quale si arriva a mezzo della strada Provinciale 291 che da Sassari si dirige ad Alghero Fertilia. A circa 20 km dal capoluogo a circa 3-4 km dal paese di Olmedo nelle immediate vicinanze del centro regionale Bonassai. L'epoca di realizzazione dell'intero complesso risale agli anni 55-66 epoca in cui il governo promuoveva politiche per lo sviluppo agricolo e zootecnico delle zone agricole. Acceduto alla borgata di Tottubella si imbocca la via Santa Teresa di Gallura che dal punto di vista urbanistico si sviluppa a forma di Y con un nucleo centrale e tre strade principali con ai lati i lotti e gli insediamenti. La zona è stata oggetto di studio con piano particolareggiato, sono evidenziate le proprietà a coppie di due per volta divise da un confine in muratura fra i corpi di fabbrica che sono speculari tra loro. Il lotto in questione è identificato come A51; al NCEU mapp.le 430. Nella scheda di riferimento, il corpo di fabbrica interessato da esecuzione è evidenziato con colore azzurro, U1 corrispondente agli edifici con tipologie residenziali originarie che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale. E' presente inoltre un corpo di edificio identificato con colorazione beige U3 pertinenza agricola corrispondenti ad edifici annessi colonici originari fortemente degradati classificabili come ruderi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 430, Sub. 14, Zc. 4, Categoria A3 - Fg. 109, Part. 430, Sub. 12, Zc. 4, Categoria F1 - Fg. 109, Part. 430, Sub. 13, Zc. 4, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Trattasi di Tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto urbanistico (Edifici Originari di valore storico) Zona Urbanistica A1 dove risulta approvato il piano particolareggiato apposito. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.P.(Piano Particolareggiato). ART. 1 FINALITÀ 1. Il presente Piano Particolareggiato, (di seguito definito P.P.), redatto ai sensi della Legge n° 1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni ed integrazioni, secondo le direttive della Legge Urbanistica Regionale n° 45/89 e della L.R. 23 Aprile 2015 n. 8, ha come obiettivo il recupero del patrimonio edilizio pubblico e privato e la riqualificazione urbana del centro di prima formazione di Tottubella, regolarmente perimetrato e individuato, nel vigente P.U.C. del Comune di Sassari, con la zona A1. ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE 1. Il Piano Particolareggiato prevede per ciascun edificio e/o area ricadente all'interno del perimetro delle zone A1, gli interventi edilizi consentiti, dando inoltre tutte le indicazioni e i criteri operativi necessari per la realizzazione di quanto ammesso. In particolare si articola in prescrizioni ed indicazioni rivolte ad ordinare la materia di competenza, come segue: - Individua e perimetra le aree, gli edifici ed i complessi edilizi da sottoporre alla redazione di singoli interventi edilizi di iniziativa privata, fornisce indicazioni e prescrizioni per la loro redazione. - Individua gli edifici ed i complessi edilizi da sottoporre ad interventi edilizi di iniziativa pubblica, fornisce indicazioni e prescrizioni per la loro redazione. - Fornisce i criteri generali di applicazione delle categorie d'intervento. - Fornisce le norme e le prescrizioni esecutive per ogni categoria d'intervento. - Fornisce gli ingombri planimetrici e volumetrici. - Indica le destinazioni d'uso ammesse all'interno del centro di prima formazione di Tottubella e di riqualificazione dell'edificato e degli spazi aperti, tenendo conto delle linee programmatiche dell'Amministrazione Comunale ed in stretto coordinamento col P.U.C. e con i Piani di Settore del Comune di Sassari. Vedasi schede rappresentative, allegate alla presente che dividono il lotto urbanistico con una fascia di conservazione, una di ristrutturazione, una di nuova costruzione.

La scheda dedicata alla proprietà oggetto di attenzione è quella indicata con il n°80 lotto A51.

Prezzo base d'asta: € 240.832,43



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 125/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 240.832,43

Bene N° 1 - Casa colonica			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Santa Teresa di Gallura nc.39 (Tottubella), edificio A51, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa colonica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 430, Sub. 14, Zc. 4, Categoria A3 - Fg. 109, Part. 430, Sub. 12, Zc. 4, Categoria F1 - Fg. 109, Part. 430, Sub. 13, Zc. 4, Categoria C2	Superficie	323,03 mq
Stato conservativo:	L'edificio residenziale risulta essere in buono stato di conservazione e manutenzione come pure il "monolocale" facente parte della pertinenza agricola. La rimanente parte costituita da un magazzino con fienile, risulta avere le caratteristiche dell'originario complesso agricolo.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di esecuzione forzata è parte integrante di un agglomerato rurale facente parte del nucleo meglio denominato Tottubella al quale si arriva a mezzo della strada Provinciale 291 che da Sassari si dirige ad Alghero Fertilia. A circa 20 km dal capoluogo a circa 3-4 km dal paese di Olmedo nelle immediate vicinanze del centro regionale Bonassai. L'epoca di realizzazione dell'intero complesso risale agli anni 55-66 epoca in cui il governo promuoveva politiche per lo sviluppo agricolo e zootecnico delle zone agricole. Acceduto alla borgata di Tottubella si imbecca la via Santa Teresa di Gallura che dal punto di vista urbanistico si sviluppa a forma di Y con un nucleo centrale e tre strade principali con ai lati i lotti e gli insediamenti. La zona è stata oggetto di studio con piano particolareggiato, sono evidenziate le proprietà a coppie di due per volta divise da un confine in muratura fra i corpi di fabbrica che sono speculari tra loro. Il lotto in questione è identificato come A51; al NCEU mapp.le 430. Nella scheda di riferimento, il corpo di fabbrica interessato da esecuzione è evidenziato con colore azzurro, U1 corrispondente agli edifici con tipologie residenziali originarie che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale. E' presente inoltre un corpo di edificio identificato con colorazione beige U3 pertinenza agricola corrispondenti ad edifici annessi colonici originari fortemente degradati classificabili come ruderi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

