

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pinna Raffaele, nell'Esecuzione Immobiliare 118/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
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 .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti .....	12
Riepilogo bando d'asta .....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 118/2024 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 132.350,42</b> .....	18

---

## INCARICO

---

All'udienza del 08/04/2025, il sottoscritto Geom. Pinna Raffaele, con studio in Piazza Col. Serra, 12 A - 07100 - Sassari (SS), email raf.pinna@libero.it, PEC raffaele.pinna@geopeg.it, Tel. 079 5903784 - 347 7771472, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Luigi Pirandello n 1/Z SCALA G, edificio 3, scala G, piano 1 (Coord. Geografiche: 40°44'36.2"N - 8°33'34.2"E)

---

## DESCRIZIONE

---

Il bene immobiliare oggetto della presente procedura è costituito da un appartamento ad uso residenziale abitativo, questo fa parte di un complesso residenziale denominato "Le Rose" ubicato nella periferia della città e precisamente nella Via Luigi Pirandello n 1/Z scala G al piano 1. L'appartamento è costituito da un ingresso soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, due camere da letto e due terrazzi per una superficie utile di mq. 72,00 ed una superficie coperta di mq. 86,20. L'immobile è identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 55 Mappale 167 Sub. 149 nella Via Luigi Pirandello N 1/Z piano primo Scala G Rendita: Euro 406,71, Zona censuaria 2, Categoria A/3a, Classe 3, Consistenza 4,5 vani della superficie Catastale di mq. 77 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (CF. \*\*\*\*) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni. L'appartamento è costituito da un ingresso-soggiorno con antistante un terrazzo chiuso da vetrate trasformato in cucina abitabile, un disimpegno che da accesso a due camere da letto, un bagno e un balcone chiuso da vetrate utilizzato come ripostiglio, l'altezza interna è di mt. 2,68. L'immobile in oggetto è ubicato nella periferia della città dove si trovano parcheggi pubblici, negozi di quartiere oltre alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Luigi Pirandello n 1/Z - SCALA G, edificio 3, scala G, piano 1

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il fabbricato oggetto di pignoramento a sud confina con area cortilizia condominiale, a nord con altra proprietà, a est con vano scala condominiale e a ovest con altra unità immobiliare.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso Soggiorno	20,25 mq	26,00 mq	1,00	24,00 mq	2,70 m	Primo
Cucina	12,32 mq	13,50 mq	1,00	13,50 mq	2,70 m	Primo
Disimpegno	2,86 mq	3,40 mq	1,00	3,40 mq	2,70 m	Primo
Camera	15,74 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,70 m	Primo
Camera	13,12 mq	15,10 mq	1,00	15,10 mq	2,70 m	Primo
Bagno	6,70 mq	7,80 mq	1,00	7,80 mq	2,70 m	Primo
Balcone (Rip.)	0,90 mq	1,00 mq	0,45	0,45 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				81,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1992 al 09/06/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 167, Sub. 149, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 406,71 Piano 1
Dal 09/06/1993 al 25/09/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 167, Sub. 149, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 406,71 Piano 1
Dal 25/09/2007 al 11/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 167, Sub. 149, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 406,71 Piano 1

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	167	149	2	A3	3	4,5 vani	77 mq	406,71 €	Primo	

## Corrispondenza catastale

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

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati dal sottoscritto è emerso che la distribuzione interna dell'immobile (soggiorno - cucina e terrazzo) è differente a quanto rappresentato nella planimetria catastale per tanto sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi alla distribuzione interna precedente, in quanto non è possibile regolarizzarla.



## PRECISAZIONI

Dalle verifiche e gli accertamenti non emerge nessuna precisazione.

## PATTI

Dalle verifiche e gli accertamenti non emerge patti.

## STATO CONSERVATIVO

Dalle verifiche e il sopralluogo effettuato in data 09.05.2025 è emerso che l'immobile oggetto della presente procedura è in buone condizioni.

## PARTI COMUNI

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un complesso residenziale denominato "Le Rose" l'appartamento in oggetto è identificato presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio della provincia di Sassari al Fg. 55 mapp.le 167 sub.149 zona censuaria 2 Categoria A/3 della di classe 3 della superficie catastale di mq. 77 escluse superfici scoperte mq. 75 al piano primo ed una rendita pari a euro 406,71 (appartamento uno residenziale), intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni. Ad esso si accede per mezzo di un ingresso e un vano scale condominiale che danno accesso agli appartamenti, in comune con gli altri 13 (quattordici) unità immobiliari che costituiscono la palazzina oltre alle autorimesse e cantine ubicati al piano seminterrato, è presente vano tecnico condominiale ubicato al piano seminterrato con accesso dal vano scale esterno dove è ubicato l'impianto autoclave con relativa riserva idrica e i rispettivi contatori, mentre al piano seminterrato si trova uno spazio di manovra per l'accesso alle autorimesse e uno spazio antistante il fabbricato di pertinenza dello stesso stabile. Sono presenti parti comuni a tutte le unità immobiliari che costituiscono la palazzina, detti spazi sono costituiti da ingresso con accesso dalla Via L. Pirandello snc per mezzo di una rampa carrabile esterna scoperta.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche e gli accertamenti non emerge servitù, censo, livello, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al cespite in oggetto ci si arriva percorrendo la Via L. Pirandello in direzione della rotatoria verso Sorso con la Via Buddi Buddi, sulla sinistra prima di arrivare a detta rotatoria, troviamo sulla sinistra uno slargo con dei parcheggi pubblici dove a ridosso di questi troviamo il complesso residenziale "Le Rose". Il complesso è stato realizzato tra il 1990-1993 dall'impresa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituito da quattro corpi e sette scale l'immobile oggetto della presente procedura è ubicata nella scala G ad essa ci si arriva percorrendo la stessa Via, arrivando al piazzale dove sono ubicati i parcheggi pubblici, sempre sulla sx troviamo la Palazzina che costituisce gli immobili oggetto di perizia. L'accesso al lotto su cui insiste il bene è per mezzo di un portone pedonale

precisamente al nc. della Via L. Pirandello n. 1 Z, il lotto risulta essere tutto recintato con muro in blocchi e sovrastante ringhiera zincata, antistante il portone che da accesso alla scala si trova una rampa scoperta esterna al corpo di fabbrica che da accesso a due piani interrati dove sono ubicate le cantine e le autorimesse facente parte dell'intero complesso residenziale, mentre lo stabile si sviluppa su quattro piani fuori terra.

L'immobile in oggetto è ubicato al piano primo esso si trova per chi esce dall'ascensore sulla sx, ed è così costituito: un ingresso soggiorno con annessa cucina, un disimpegno, un bagno e due camere con altezza utile interna di mt. 2,68 per una superficie complessiva mq.72,00 (superficie utile) ed una superficie coperta di mq.86,20. L'immobile ha una copertura a due falde, L'immobile è identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 55 Mappale 167 Sub. 149 nella Via Luigi Pirandello N 1/Z piano primo Scala G Rendita: Euro 406,71, Zona censuaria 2, Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 4,5 vani della superficie Catastale di mq. 77 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni. Il fabbricato ha struttura portante in c.a. oltre a tamponatura in laterizio su travi rovesce e plinti di fondazioni in cls armato, i solai piani ed inclinati di copertura risultano essere in latero cemento, costituiti da pignatte e travetti con sovrastante caldana in cls. I tramezzi divisorii interni sono in mattoni di laterizio, inoltre è presente sulla muratura perimetrale in laterizio una rifodera di coibentazione costituita da mattoni forati di laterizio. Gli intonaci interni ed esterni sono costituiti da malta cementizia premiscelata a base di cemento frattazzati a civile, sono presenti sia le pitture interne che quelle esterne di protezione dell'intonaco. Gli impianti idrici/fognari ed elettrici dell'unità in oggetto sono idonei ed adeguati alle nuove norme in materia di conformità, questi risultano tutti sotto traccia. E' presente un impianto di riscaldamento a gas di città con elementi radianti in tutti gli ambienti, sono presenti inoltre due pompe di calore costituito da due unità una interna ed una esterna ma non sono funzionanti. E' presente un impianto di video citofonico. I servizi igienici sono forniti di tutti i sanitari del tipo simile Ideal Standar essi sono completi di rubinetteria con miscelatore, le pareti risultano essere piastrellate per un'altezza di mt. 2,00.

I pavimenti dell'immobile sono stati sostituiti con piastrelle in gress porcellanato di varie dimensioni. Gli infissi interni ed esterni sono di pregio in legno massello del tipo meranti con vetro camera a taglio termico di adeguato spessore, sono presenti inoltre le avvolgibili in pvc esterne mentre le porte interne sono in legno massello. La copertura del fabbricato è a due falde inclinate con sovrastante manto di tegole. L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Il presente immobile è abitato dai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni oltre la propria figlia minore.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Dalle verifiche e gli accertamenti non sono emersi atti successivi al pignoramento oggetto della presente procedura.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 10/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato  
Iscritto a Sassari il 09/03/1993  
Reg. gen. 3009 - Reg. part. 480  
Importo: € 0,00  
Note: Documenti successivi correlati: - Annotazione n.2149 del 13.11.1993 (QUIETANZA E CONFERMA;  
- Iscrizione n. 3163 del 27.09.2007; - Annotazione n. 3372 del 15.11.2007 (CANCELLAZIONE TOTALE).
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione A Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Sassari il 27/09/2007  
Reg. gen. 16735 - Reg. part. 3163  
Importo: € 0,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Porqueddu Andrea  
Data: 25/09/2007  
N° repertorio: 5953  
N° raccolta: 3721

##### Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**  
Trascritto a Sassari il 09/03/1993  
Reg. gen. 3010 - Reg. part. 1998  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Sassari il 25/06/1993  
Reg. gen. 8093 - Reg. part. 5444  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO TRA VIVI-COSTITUZIONE DI VINCOLO**  
Trascritto a Sassari il 27/09/2007  
Reg. gen. 16736 - Reg. part. 10687  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente



- **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA**

Trascritto a Sassari il 27/09/2007

Reg. gen. 16734 - Reg. part. 10686

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

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

Trascritto a Sassari il 14/03/2023

Reg. gen. 4420 - Reg. part. 3249

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio n.232 del 13/02/2023.

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

Trascritto a Sassari il 26/09/2024

Reg. gen. 15826 - Reg. part. 12578

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APP. DI CAGLIARI SEZ. DIST.SASSARI Repertorio n.2487 del 03/09/2024.

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

#### NORMATIVA URBANISTICA

Dalle verifiche e gli accertamenti l'immobile oggetto della presente procedura secondo il PRG Comunale e le Norme di Attuazione ricade nell'Ambito 22 zona B e sottozona B8 che citano le norme diseguito riportate:

CAPO 22 - AMBITO 22 -

LATTE DOLCE - S. MARIA DI PISA

ART.148 - SOTTOZONA B2

Sono ammesse le destinazioni d'uso: d0, d1.1, d3, d4.1.

Per quanto attiene la destinazione d2 (commercio), si applicano le disposizioni già dettate per la sottozona B4 dell'Ambito 15.

Per quanto attiene gli interventi si applicano le disposizioni già dettate per le sottozone B2 dell'ambito 2. Deve però essere osservata la modalità M6 per gli interventi I4,I5,I6,I7,I8

ART.149 - SOTTOZONA B6

Sono ammesse le destinazioni d'uso: d0, d4.1.

Per quanto attiene la destinazione d2 (commercio), si applicano le disposizioni già dettate per la sottozona B4 dell'Ambito 15.

Per quanto attiene gli interventi si applicano le disposizioni già dettate per le sottozone B6 dell'ambito 2.

ART.150 - SOTTOZONA B8

Valgono le prescrizioni contenute nel P.E.E.P.

Per quanto attiene la destinazione d2 (commercio), si applicano le disposizioni già dettate per la sottozona B4

dell'Ambito 15.

CAPO 15 - AMBITO 15 –  
SERRA SECCA

ART.105 - SOTTOZONA B4

Sono ammesse le destinazioni d'uso: d0, d1, d3, d4.1.

E' ammessa la destinazione d2 (commercio) con le seguenti limitazioni:

Nuovi interventi.

Si applicano le disposizioni già dettate per la sottozona B2 dell'Ambito 2.

Concentrazioni ed ampliamenti.

Si applicano le disposizioni già dettate per le sottozona B2 dell'Ambito 2.

Centri Commerciali di Strada.

Si applicano le disposizioni già dettate per le sottozona B2 dell'Ambito 2.

Dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela.

L'autorizzazione per l'apertura, il trasferimento, l'accorpamento, l'ampliamento, la modifica del settore merceologico (alimentare e non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare delle strutture di vendita è subordinata al rispetto della seguente dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela:

41

1) Strutture di Vendita Alimentari (SVA):

Per gli EV

$PA \text{ alimentare} = SP \text{ alimentare} = 0$

Per le MSV con  $SV \leq 1500 \text{ mq.}$

$PA \text{ alimentare} \geq 0,112 \times SV \text{ alimentare} - 18$

$SP \text{ alimentare} \geq 2,80 \times SV \text{ alimentare} - 450$

Per le MSV con  $SV > 1500 \text{ mq.}$

$PA \text{ alimentare} \geq 0,10 \times SV \text{ alimentare}$

$SP \text{ alimentare} \geq 2,50 \times SV \text{ alimentare}$

2) Strutture di Vendita Non Alimentari (SVNA):

Per gli EV

$PA \text{ non alimentare} = SP \text{ non alimentare} = 0$

Per le MSV

$PA \text{ non alimentare} \geq 0,03 \times SV \text{ non alimentare}$

$SP \text{ non alimentare} \geq 0,75 \times SV \text{ non alimentare}$

3) Strutture di vendita miste (con una SV alimentare non superiore al 20% della SV globale e, comunque, non superiore a 500 mq):

a) Se l'autorizzazione specifica la SV alimentare e la SV non alimentare, la dotazione minima di parcheggi è pari a:

$PA \text{ totale} = PA \text{ alimentare} + PA \text{ non alimentare}$

$SP \text{ totale} = SP \text{ alimentare} + SP \text{ non alimentare}$

Per il calcolo delle formule la SV alimentare e la SV non alimentare vengono considerate separatamente.

b) Se la richiesta di autorizzazione per la vendita di alimentari e non alimentari specifica solo la SV totale, si assume convenzionalmente che la stessa sia tutta alimentare e, per la dotazione minima di parcheggi, si applicano le formule di cui al precedente punto 1).

Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci.

Si applicano le disposizioni già dettate per le sottozona B2 dell'Ambito 2.

Verifica delle condizioni di compatibilità.

Si applicano le disposizioni già dettate per le sottozona B2 dell'Ambito 2.

Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale.

Si applicano le disposizioni già dettate per le sottozona B2 dell'Ambito 2.

Verifica dell'impatto trasportistico a livello di rete.

Si applicano le disposizioni già dettate per le sottozona B2 dell'Ambito 2.

Verifica delle condizioni di compatibilità ambientale.

Si applicano le disposizioni già dettate per le verifiche delle condizioni di compatibilità ambientale della sottozona A1 dell'ambito 1.

Per quanto attiene gli interventi si applicano le disposizioni già dettate per le sottozone B4 dell'ambito 7.

CAPO 7 - AMBITO 7

MOLINO A VENTO

32

ART. 63 - SOTTOZONA B1

Sono ammesse le destinazioni d'uso : d0, d1, d3, d4.1

Per quanto attiene la destinazione d2 (commercio), si applicano le disposizioni già dettate per la sottozona B2 dell'Ambito 2.

Per quanto attiene gli interventi si applicano le disposizioni già dettate per le sottozone B1 dell'ambito 3. (1)

Nota (1) - Il C.C. ha dato parere favorevole all'elevazione dell'altezza a mt.18 limitatamente al fabbricato sito in via Catalocchino^ via Genova - Cfr. oss. [REDACTED] n.71 U.R.

ART. 64 - SOTTOZONA B4

Sono ammesse le destinazioni d'uso : d0, d1, d3, d4.1

Per quanto attiene la destinazione d2 (commercio), si applicano le disposizioni già dettate per la sottozona B2 dell'Ambito 2.

Nelle sottozone sono ammessi i seguenti interventi:

I1, I2, I3,

I4, I5, I6, I7, I8

con l'osservanza di M12

If non superiore a 6

H non superiore a 18

da non superiore a 4

dc non inferiore a 5 : il rispetto del limite non è obbligatorio nel caso in cui l'edificazione avvenga in aderenza ad un fabbricato preesistente.

df non inferiore a 10: il rispetto del limite non è obbligatorio nel caso in cui l'edificazione avvenga in aderenza ad un fabbricato preesistente.

Rc non superiore al 50%

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene immobiliare oggetto della presente procedura fa parte di un complesso residenziale denominato "Le Rose" costituito da quattro corpi siti tra la Via Bellini e la Via Luigi Pirandello, questi sono stati edificati con le seguenti Concessioni edilizie autorizzazioni:

- N. C/90/513 rilasciata il 27.09.1990; C.E. del 06.07.1989;

- N. C/92/167 rilasciata il 22.04.1992; C.E. del 05.11.1991;

- N. C/92/313 rilasciata il 15.07.1993; C.E. del 23.06.1992;

- N. C/93/347 rilasciata il 29.07.1993; C.E. del 08.06.1993;



- N. C/93/391 rilasciata il 20.09.1993; C.E. del 22.06.1993;

Lavori iniziati nel 01.10.1990 e ultimati il 26.09.1993.

- Certificato di agibilità N./04/4 del 03.02.2004 a [REDACTED]

Appartamenti complessivi N. 70;

Attività Commerciali N. 12;

Magazzini N. 6;

Posti Auto coperti N. 71;

Garage N. 03;

Attività Artigianali N. 4;

Altri Locali N. 8.

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde al progetto autorizzato, in quanto presenta una diversa distribuzione interna, per tanto necessita il ripristino alla stato originario autorizzato. Dette difformità riscontrate sono la trasformazione del terrazzo coperto in cucina abitabile con la demolizione del tramezzo che delimitava un cucinotto posto a sx del soggiorno antistante il terrazzo di pertinenza.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 480,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.587,08

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati tramite l'amm.tore protempore del Condominio di Via V. Pirandello n. 1Z nella persona del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è emerso che vi un debito come da riepilogo inviato in data 20.05.2025 che si allega alla presente.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Luigi Pirandello n 1/Z - SCALA G, edificio 3, scala G, piano 1

Il bene immobiliare oggetto della presente procedura è costituito da un appartamento ad uso residenziale abitativo, questo fa parte di un complesso residenziale denominato "Le Rose" ubicato nella periferia della città e precisamente nella Via Luigi Pirandello n 1/Z scala G al piano 1. L'appartamento è costituito da un ingresso soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, due camere da letto e due



terrazzi per una superficie utile di mq. 72,00 ed una superficie coperta di mq. 86,20. L'immobile è identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 55 Mappale 167 Sub. 149 nella Via Luigi Pirandello N 1/Z piano primo Scala G Rendita: Euro 406,71, Zona censuaria 2, Categoria A/3a, Classe 3, Consistenza 4,5 vani della superficie Catastale di mq. 77 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e \*\*\*\* Omissis \*\*\*

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni. L'appartamento è costituito da un ingresso-soggiorno con antistante un terrazzo chiuso da vetrate trasformato in cucina abitabile, un disimpegno che da accesso a due camere da letto, un bagno e un balcone chiuso da vetrate utilizzato come ripostiglio, l'altezza interna e di mt. 2,68. L'immobile in oggetto è ubicato nella periferia della città dove si trovano parcheggi pubblici, negozi di quartiere oltre alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 167, Sub. 149, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 146.250,00

Il metodo di stima utilizzato per ottenere il più probabile valore di mercato è l'attribuzione del prezzo medio di mercato per immobili simili a quello in oggetto (per zona e caratteristiche costruttive del nuovo).

Pertanto stimeremo l'immobile in base ai valori medi di mercato a nuovo detratto del valore della vetusta, alla percentuale per la variazione del valore attuale di mercato immobiliare, oltre al costo per la sua regolarizzazione edilizia per la diversa distribuzione interna e alle spese condominiali insolute. Si determinerà così il valore definitivo dell'immobile oggetto di stima: Valore a nuovo dell'immobile, Superficie Convenzionale complessiva pari a mq. 81,25 x €/mq. 1.800,00 = €. 146.250,00 a dedurre il valore per la vetustà dell'immobile (per manutenzione ordinaria e straordinaria), oltre che per variazione di mercato e per la regolarizzazione edilizia con il ripristino delle opere per riportare lo stato originale dell'immobile per la diversa distribuzione degli spazi interni (soggiorno/cucina), si attribuisce una percentuale che potrebbe essere calcolata pari al (2,5%+2,5%) 5%, - il costo per la regolarizzazione edilizia e le spese insolute condominiali, di conseguenza si avrà: VALORE DI STIMA - VETUSTA IMMOBILE pari a 5% -VARIAZIONE DI MERCATO pari a 5% per complessive €. 7.312,50 - REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA pari a €. 5.000,00 - €. 1.587,08 spese condominiali insolute, otteniamo un valore di €. 146.250,00 - €. 13.899,58, VALORE FINALE pari a €. 132.350,42.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via Luigi Pirandello n 1/Z SCALA G, edificio 3, scala G, piano 1	81,25 mq	1.800,00 €/mq	€ 146.250,00	100,00%	€ 146.250,00
Valore di stima:					€ 146.250,00

Valore di stima: € 146.250,00

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	2,50	%
Variazione mercato	2,50	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (ripristino stato dei luoghi soggiorno-cucina-terrazzo allo stato originario)	5000,00	€
Spese condominiali insolute alla data 30.04.2025	1587,08	€

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**Valore finale di stima: € 132.350,42**ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il bene immobiliare oggetto della presente procedura è costituito da un appartamento ad uso residenziale abitativo, questo fa parte di un complesso residenziale denominato "Le Rose" ubicato nella periferia della città e precisamente nel rione "Sassari 2" precisamente nella Via Luigi Pirandello n 1/Z scala G al piano 1. L'appartamento è costituito da un ingresso soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, due camere da letto e un ripostiglio per una superficie utile di mq. 72,00 ed una superficie coperta di mq. 86,20. L'immobile è identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 55 Mappale 167 Sub. 149 nella Via Luigi Pirandello N 1/Z Scala G piano primo Rendita: Euro 406,71 Zona censuaria 2, Categoria A/3a, Classe 3, Consistenza 4,5 vani della superficie Catastale di mq. 77 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (C.F.: [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Il metodo di stima utilizzato per ottenere il più probabile valore di mercato è l'attribuzione del prezzo medio di mercato per immobili simili a quello in oggetto (per zona e caratteristiche costruttive del nuovo).

Pertanto stimeremo l'immobile in base ai valori medi di mercato a nuovo detratto del valore della vetusta, alla percentuale per la variazione del valore attuale di mercato immobiliare, oltre al costo per la sua regolarizzazione edilizia per la diversa distribuzione interna e alle spese condominiali insolute. Si determinerà così il valore definitivo dell'immobile oggetto di stima: Valore a nuovo dell'immobile, Superficie Convenzionale complessiva pari a mq. 81,25 x €/mq. 1.800,00 = €. 146.250,00 a dedurre il valore per la vetustà dell'immobile (per manutenzione ordinaria e straordinarie), oltre che per variazione di mercato e per la regolarizzazione edilizia con il ripristino delle opere per riportare lo stato originale dell'immobile per la diversa distribuzione degli spazi interni (soggiorno/cucina), si attribuisce una percentuale che potrebbe essere calcolata pari al (2,5%+2,5%) 5%, - il costo per la regolarizzazione edilizia e le spese insolute condominiali, di conseguenza si avrà: VALORE DI STIMA - VETUSTA IMMOBILE pari a 5% -VARIAZIONE DI MERCATO pari a 5% per complessive €. 7.312,50 - REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA pari a €. 5.000,00 - €. 1.587,08 spese condominiali insolute, otteniamo un valore di €. 146.250,00 - €. 13.899,58, VALORE FINALE pari a €. 132.350,42.

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Sassari, li 22/05/2025ASTE  
GIUDIZIARIE®L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pinna Raffaele

14 di 18

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Concessioni Edilizie (Aggiornamento al 20/09/1993)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 10/04/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure Catastali e Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 10/04/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 21/05/2025)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Progetto Autorizzato (Aggiornamento al 18/05/1989)
- ✓ N° 3 Altri allegati - APE 02-2025 (Aggiornamento al 21/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Privacy (Aggiornamento al 21/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale IVG (Aggiornamento al 09/05/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di Agibilità (Aggiornamento al 03/02/2004)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo Stato Attuale (Aggiornamento al 20/05/2025)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Luigi Pirandello n 1/Z - SCALA G, edificio 3, scala G, piano 1

Il bene immobiliare oggetto della presente procedura è costituito da un appartamento ad uso residenziale abitativo, questo fa parte di un complesso residenziale denominato "Le Rose" ubicato nella periferia della città e precisamente nella Via Luigi Pirandello n 1/Z scala G al piano 1. L'appartamento è costituito da un ingresso soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, due camere da letto e due terrazzi per una superficie utile di mq. 72,00 ed una superficie coperta di mq. 86,20. L'immobile è identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 55 Mappale 167 Sub. 149 nella Via Luigi Pirandello N 1/Z piano primo Scala G Rendita: Euro 406,71, Zona censuaria 2, Categoria A/3a. Classe 3. Consistenza 4.5 vani della superficie Catastale di mq. 77 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni. L'appartamento è costituito da un ingresso-soggiorno con antistante un terrazzo chiuso da vetrate trasformato in cucina abitabile, un disimpegno che dà accesso a due camere da letto, un bagno e un balcone chiuso da vetrate utilizzato come ripostiglio, l'altezza interna è di mt. 2,68. L'immobile in oggetto è ubicato nella periferia della città dove si trovano parcheggi pubblici, negozi di quartiere oltre alle urbanizzazioni primarie e secondarie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 167, Sub. 149, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalle verifiche e gli accertamenti l'immobile oggetto della presente procedura secondo il PRG Comunale e le Norme di Attuazione ricade nell'Ambito 22 zona B e sottozona B8 che citano le norme diseguito riportate: CAPO 22 - AMBITO 22 - LATTE DOLCE - S. MARIA DI PISA ART.148 - SOTTOZONA B2 Sono ammesse le destinazioni d'uso: d0, d1.1, d3, d4.1. Per quanto attiene la destinazione d2 (commercio), si applicano le disposizioni già dettate per la sottozona B4 dell'Ambito 15. Per quanto attiene gli interventi si applicano le disposizioni già dettate per le sottozone B2 dell'ambito 2. Deve però essere osservata la modalità M6 per gli interventi I4,I5,I6,I7,I8 ART.149 - SOTTOZONA B6 Sono ammesse le destinazioni d'uso: d0, d4.1. Per quanto attiene la destinazione d2 (commercio), si applicano le disposizioni già dettate per la sottozona B4 dell'Ambito 15. Per quanto attiene gli interventi si applicano le disposizioni già dettate per le sottozone B6 dell'ambito 2. ART.150 - SOTTOZONA B8 Valgono le prescrizioni contenute nel P.E.E.P. Per quanto attiene la destinazione d2 (commercio), si applicano le disposizioni già dettate per la sottozona B4 dell'Ambito 15. CAPO 15 - AMBITO 15 - SERRA SECCA ART.105 - SOTTOZONA B4 Sono ammesse le destinazioni d'uso: d0, d1, d3, d4.1. E' ammessa la destinazione d2 (commercio) con le seguenti limitazioni: Nuovi interventi. Si applicano le disposizioni già dettate per la sottozona B2 dell'Ambito 2. Concentrazioni ed ampliamenti. Si applicano le disposizioni già dettate per le sottozona B2 dell'Ambito 2. Centri Commerciali di Strada. Si applicano le disposizioni già dettate per le sottozona B2 dell'Ambito 2. Dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela. L'autorizzazione per l'apertura, il trasferimento, l'accorpamento, l'ampliamento, la modifica del settore merceologico (alimentare e non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare delle strutture di vendita è subordinata al rispetto della seguente dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela: 41 1) Strutture di Vendita Alimentari (SVA): Per gli EV PA alimentare = SP alimentare = 0 Per le MSV con SV <= 1500 mq. PA alimentare >= 0,112 x SV alimentare - 18 SP alimentare >= 2,80 x SV alimentare - 450 Per le MSV con SV > 1500 mq. PA alimentare >= 0,10 x SV alimentare SP alimentare >= 2,50 x SV alimentare 2) Strutture di Vendita Non Alimentari (SVNA): Per gli EV PA non alimentare = SP non alimentare = 0 Per le MSV PA non alimentare >= 0,03 x SV non alimentare SP non alimentare >= 0,75 x SV non alimentare 3) Strutture di vendita miste (con una SV alimentare non superiore al 20% della SV globale e,



comunque, non superiore a 500 mq):: a) Se l'autorizzazione specifica la SV alimentare e la SV non alimentare, la dotazione minima di parcheggi è pari a: PA totale = PA alimentare + PA non alimentare SP totale = Sp alimentare + Sp non alimentare Per il calcolo delle formule la SV alimentare e la SV non alimentare vengono considerate separatamente. b) Se la richiesta di autorizzazione per la vendita di alimentari e non alimentari specifica solo la SV totale, si assume convenzionalmente che la stessa sia tutta alimentare e, per la dotazione minima di parcheggi, si applicano le formule di cui al precedente punto 1). Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci. Si applicano le disposizioni già dettate per le sottozona B2 dell'Ambito 2. Verifica delle condizioni di compatibilità. Si applicano le disposizioni già dettate per le sottozona B2 dell'Ambito 2. Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale. Si applicano le disposizioni già dettate per le sottozona B2 dell'Ambito 2. Verifica dell'impatto trasportistico a livello di rete. Si applicano le disposizioni già dettate per le sottozona B2 dell'Ambito 2. Verifica delle condizioni di compatibilità ambientale. Si applicano le disposizioni già dettate per le verifiche delle condizioni di compatibilità ambientale della sottozona A1 dell'ambito 1. Per quanto attiene gli interventi si applicano le disposizioni già dettate per le sottozone B4 dell'ambito 7. CAPO 7 - AMBITO 7 MOLINO A VENTO 32 ART. 63 - SOTTOZONA B1 Sono ammesse le destinazioni d'uso : d0, d1, d3, d4.1 Per quanto attiene la destinazione d2 (commercio), si applicano le disposizioni già dettate per la sottozona B2 dell'Ambito 2. Per quanto attiene gli interventi si applicano le disposizioni già dettate per le sottozone B1 dell'ambito 3. (1) Nota (1) - Il C.C. ha dato parere favorevole all'elevazione dell'altezza a mt.18 limitatamente al fabbricato sito in via Catalocchino^via Genova - Cfr. oss. [REDACTED] h.71 U.R. ART. 64 - SOTTOZONA B4 Sono ammesse le destinazioni d'uso : d0, d1, d3, d4.1 Per quanto attiene la destinazione d2 (commercio), si applicano le disposizioni già dettate per la sottozona B2 dell'Ambito 2. Nelle sottozone sono ammessi i seguenti interventi: I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8 con l'osservanza di M12 If non superiore a 6 H non superiore a 18 da non superiore a 4 dc non inferiore a 5 : il rispetto del limite non è obbligatorio nel caso in cui l'edificazione avvenga in aderenza ad un fabbricato preesistente. df non inferiore a 10: il rispetto del limite non è obbligatorio nel caso in cui l'edificazione avvenga in aderenza ad un fabbricato preesistente. Rc non superiore al 50%

**Prezzo base d'asta: € 132.350,42**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 118/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 132.350,42

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Luigi Pirandello n 1/Z - SCALA G, edificio 3, scala G, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 167, Sub. 149, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	81,25 mq
Stato conservativo:	Dalle verifiche e il sopralluogo effettuato in data 09.05.2025 è emerso che l'immobile oggetto della presente procedura è in buone condizioni.		
Descrizione:	<p>Il bene immobiliare oggetto della presente procedura è costituito da un appartamento ad uso residenziale abitativo, questo fa parte di un complesso residenziale denominato "Le Rose" ubicato nella periferia della città e precisamente nella Via Luigi Pirandello n 1/Z scala G al piano 1. L'appartamento è costituito da un ingresso soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, due camere da letto e due terrazzi per una superficie utile di mq. 72,00 ed una superficie coperta di mq. 86,20. L'immobile è identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 55 Mappale 167 Sub. 149 nella Via Luigi Pirandello N 1/Z piano primo Scala G Rendita: Euro 406,71, Zona censuaria 2, Categoria A/3a, Classe 3. Consistenza 4.5 vani della superficie Catastale di mq. 77 intestato a **** Omissis **** (CF. [REDACTED]).</p> <p>Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e **** Omissis **** [REDACTED].</p> <p>Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni. L'appartamento è costituito da un ingresso-soggiorno con antistante un terrazzo chiuso da vetrate trasformato in cucina abitabile, un disimpegno che da accesso a due camere da letto, un bagno e un balcone chiuso da vetrate utilizzato come ripostiglio, l'altezza interna è di mt. 2,68. L'immobile in oggetto è ubicato nella periferia della città dove si trovano parcheggi pubblici, negozi di quartiere oltre alle urbanizzazioni primarie e secondarie.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>Il presente immobile è abitato dai coniugi **** Omissis **** [REDACTED].</p> <p>[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni **** Omissis **** (CF: [REDACTED]).</p> <p>[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni oltre la propria figlia minore.</p>		