

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pinna Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	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	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli ed oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 50/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

In data 26/11/2025, il sottoscritto Ing. Pinna Alessio, con studio in Via Nino Campus, 2 - 07100 - Sassari (SS), email alessio.ing.pinna@gmail.com, PEC alessio.pinna@ingpec.eu, Tel. 377/2621907, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sassari (SS) - Regione Ottava loc. Spina Santa Bortigali - Sassari

L'immobile oggetto di pignoramento è una villetta censita al NCEU al F.10 M.1204 cat A/2 di consistenza 10,5 vani. Costituita da due livelli fuori terra più lastrico solare accessibile e calpestabile con cortile tutto recintato in muratura. Il piano terra si costituisce di una doppia sala, cucina, bagno, saletta, lavanderia e un passaggio scala da cui è possibile accedere anche dall'esterno. Il piano primo è costituito da tre camere bagno saletta.

Si accede all'immobile dalla strada Sassari-Porto Torres passando per Ottava. All'altezza del distributore carburanti Esso, prima della rotatoria bivio Platamona, è presente una stradina sterrata appena sulla destra, da percorrere fino in fondo per un centinaio di metri. Sulla sinistra si troverà l'immobile. La zona è scarsamente urbanizzata e scarsamente servita, e l'immobile è situato alla periferia della borgata di Ottava posta a circa un chilometro, dove sono presenti tutti i servizi essenziali. È presente una fermata del bus accanto al distributore che consente di spostarsi nei centri vicini.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sassari (SS) - Regione Ottava loc. Spina Santa Bortigali - Sassari

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha prodotto certificato notarile sostitutivo a firma Notaio Vincenzo Calderini in Maddaloni datata 06/05/2025, in cui si attestano le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari.

La documentazione è stata integrata con visura catastale aggiornata e planimetrie, oltre alla verifica urbanistico-edilizia presso l'ufficio tecnico del comune di Sassari.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal certificato notarile in atti e dalla visura storica catastale, l'immobile risulta di piena proprietà in regime di separazione di beni

CONFINI

L'immobile confina a sud con i mappali 709 e 1451, a nor con i mappali 601, 602, a ovest con i mappali 709 e 384.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,10 mq	128,30 mq	1	128,30 mq	2,70 m	terra
Abitazione	83,93 mq	128,26 mq	1	128,26 mq	2,70 m	1° Piano
Lastrico solare*	25,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	2° Piano
Lastrico solare **	72,80 mq	91,53 mq	0,1	9,15 mq	0,00 m	2° Piano
Veranda	44,00 mq	44,00 mq	0,25	11,00 mq	0,00 m	terra
Cortile	543,00 mq	543,00 mq	0,1	54,30 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				338,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				338,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I vani abitativi con altezze fino a 2,70 m vengono omogeneizzate con coefficiente pari a 1.

Il lastrico solare è vano accessibile diretto con l'immobile attraverso una scala interna, pertanto secondo il manuale OMI può essere calcolato nella misura del 30% fino a 25mq e al 10% nella misura eccedente. La superficie convenzionale sarà pari a 16,65 mq. La Veranda presente nel cortile sul lato destro dall'ingresso è accessorio indiretto e viene considerato al 25%. Infine il Cortile rimanente, è stato calcolato dal totale della superficie del lotto pari a 715 mq, sottratta la superficie di impronta della dell'immobile e della Veranda, per un totale di 543 mq. Tale superficie cortilizia è considerata al 10% fino al quintuplo della superficie dell'immobile. La valutazione viene effettuata sulla base della superficie commerciale lorda (comprensiva dei muri) corretta di

un coefficiente detto coefficiente di ragguaglio (All. C del DPR 138 del 23 marzo 1998 - Norme UNI 10750:2005 - Manuale Banca Dati OMI AdE).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/1995 al 10/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1204, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1
Dal 11/07/1997 al 21/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1204, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10,5
Dal 21/10/2011 al 13/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1204, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10,5 Superficie catastale 261 mq Rendita € 1.518,38

Non sussiste la corrispondenza catastale tra la planimetria estratta presso l'AdE e lo stato dei luoghi
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
	10	1204		2	A2	1	10,5 vani	261 mq	1518,38 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

La Veranda nel cortile sul lato d'ingresso risulta in accertamento a seguito di rilievo aerofotogrammetrico e riordino fondiario del 27/03/2013. La veranda è stata identificata in mappa al F.10 M.1803 in accertamento.

Per quanto riguarda l'immobile; nella planimetria catastale al piano terra il disimpegno di separazione tra soggiorno e camera è riportato arretrato rispetto alla realtà. Il muro perimetrale in corrispondenza del bagno è errato. Il muro esterno vano scala è errato. Non è stato riportato l'ingresso secondario di accesso alla scala. Al piano primo è assente il vano scala a chiocciola per l'accesso al lastrico. Non è stata riportata la planimetria del lastrico solare.

Per allineare la planimetria catastale con lo stato dei luoghi è necessario eseguire un DoCfa riportando tutte le piante aggiornate e inserendo la veranda in mappa, previa autorizzazione attraverso un accertamento di

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza documentale di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

Essendo l'immobile della tipologia a villetta non risultano parti comuni

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in generale in normale stato di conservazione. In particolare i vani abitativi sono in buone condizioni di manutenzione sono asciutti e non presentano agenti infiltrativi. Sono presenti muffe diffuse nel vano scala che collega i due piani. Inoltre la pavimentazione del lastrico solare, ricoperta esclusivamente con guaina bituminosa, è vetrificata ed in molte porzioni arricciata e fessurata. Tale degrado può comportare nel tempo ulteriori degradi fino al verificarsi di infiltrazioni, che tuttavia al momento non sono presenti.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dal sopralluogo eseguito è possibile descrivere lo stato di manutenzione dell'immobile e le sue generali caratteristiche intrinseche.

L'immobile è una struttura costruita negli anni '70 del secolo scorso e soprelevata pochi anni dopo. Il generoso spessore dei muri perimetrali e il muro di spina centrale caratterizzano strutturalmente il bene del tipo a muratura portante. Il solaio è presumibilmente a travetti prefabbricati tipica dell'epoca, infissi in legno monovetro. Non si rilevano caratteristiche di pregio né nelle finiture, né negli impianti. Sono presenti gli impianti minimi tutti funzionanti. Il riscaldamento è del tipo a radiatori alimentati da stufa a pellet, e l'acqua calda sanitaria viene prodotta attraverso boiler a resistenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta stabilmente occupato dall'esecutato, dalla moglie non esecutata e due figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1987	**** Omissis ****	Denuncia causa morte - successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/12/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/1995	**** Omissis ****	Testamento olografo - Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/07/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a SASSARI il 27/10/2011
Reg. gen. 15798 - Reg. part. 2741
Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: LUIGI MANIGA
N° repertorio: 231085
N° raccolta: 22985

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 30/04/2025
Reg. gen. 7145 - Reg. part. 5532
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La normativa di riferimento è il PUC di Sassari e precisamente PUC VARIANTE 12 - (Adozione preliminare C.C. n° 23 del 28/04/2022). L'immobile ricade nella zona E3A ovvero aree agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e diffusione insediativa discontinua prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time). Per tale zona sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione. Si rimanda ai paramenti specifici art. 43 punto 9 delle NTA.

Nel contesto del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna (Rev. 2023), il bene ricade in parte nella zona D3 e in parte D2. La classe D3 fa parte della mappa del danno potenziale (PAI_PGPA) e individua zone dove le alluvioni o i fenomeni geomorfologici possono causare danni elevati, in termini di impatto su persone, abitazioni, attività produttive o infrastrutture e sono soggette a vincoli stringenti per quanto riguarda le norme di attuazione del piano. Le zone D2 rappresentano aree a pericolosità di alluvione/inondazione o specifiche zone di attenzione, soggette a vincoli stringenti per limitare il rischio per persone e beni. In tali zone le norme di attuazione limitano fortemente nuove costruzioni o cambi di destinazione d'uso, specialmente se comportano un aumento del carico insediativo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Lo scrivente ha eseguito accesso agli atti presso l'ufficio tecnico di Sassari in data 06/02/2026. Dalla pratica sono emerse due concessioni edilizie: la prima n.77 del 01/03/1983 concessa al Sig. **** Omissis **** per lavori di AMPLIAMENTO E SOPRALZO DEL FABBRICATO POSTO IN REG. OTTAVA. La seconda concessione n. C/92/356 del 05/08/1992 concessa sempre al Sig. **** Omissis **** per la MODIFICA DI UN FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE COSTITUITO DA DUE PIANI FUORI TERRA.

Dallo studio dei progetti e concessioni, appare chiaro che l'immobile risulta esistente prima dell'83, nulla può essere detto prima di tale data per assenza di documenti e in quanto successivamente sopraelevato e poi modificato. Il primo progetto d'impianto prevedeva un immobile costituito da un unico piano, successivamente modificato con la prima concessione dove sono subentrati lavori di sopraelevazione e la creazione di un secondo

appartamento con ingresso indipendente e creazione di nuova scala, come anche confermato dagli esecutati. L'immobile è stato poi modificato internamente con diversa disposizione di spazi interni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Di seguito si descrivono le difformità riscontrate nello stato dei luoghi rispetto all'ultimo stato assentito, descritte in planimetria di rilievo:

- 1) Al piano terra si riporta l'apertura dell'ambiente letto arretrata rispetto allo stato dei luoghi;
- 2) Al piano terra l'ambiente letto risulta unico ambiente, mentre lo stato dei luoghi rilevano una parete di separazione tra letto e lavanderia;
- 3) Al piano primo è presente in planimetria la rappresentazione di una scala a chiocciola per il superamento del piano al lastrico solare. Allo stato dei luoghi tale scala risulta essere chiusa da muratura;
- 4) Il piano lastrico solare o terrazza in planimetria descrive un ambiente di 14,00 mq fronte scala, mentre allo stato dei luoghi risulta che l'intera copertura è adibita a terrazzo con superficie pari 97,80 mq;
- 5) Nel cortile lato destro per chi guarda dall'ingresso risulta una tettoia di dimensioni pari 4x11 m (44 mq), non presente in planimetria. La tettoia è stata identificata in mappa catastale attraverso riordino fondiario del 2013, catastalmente identificato al F.10 M.1803 con classe "Fu di accertamento".

Tali difformità, come da informazioni ricevute dagli esecutati, risultano essere state eseguite in assenza di autorizzazione.

Tali difformità potranno essere superate attraverso pratica di accertamento di conformità (CILA/SCIA) e pagamento di una sanzione.

In merito alla tettoia, da verificare, essendo di grandi dimensioni e stabilmente legata al suolo risulta di fatto una nuova costruzione, è possibile dover richiedere un PdC (permesso di costruzione) e il pagamento del doppio del contributo di costruzione, al momento non calcolabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non ricade nella tipologia condominiale, pertanto non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

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.

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

• **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sassari (SS) - Regione Ottava loc. Spina Santa Bortigali - Sassari

L'immobile oggetto di pignoramento è una villetta censita al NCEU al F.10 M.1204 cat A/2 di consistenza 10,5 vani. Costituita da due livelli fuori terra più lastrico solare accessibile e calpestabile con cortile tutto recintato in muratura. Il piano terra si costituisce di una doppia sala, cucina, bagno, saletta, lavanderia e un passaggio scala da cui è possibile accedere anche dall'esterno. Il piano primo è costituito da tre camere bagno saletta. Si accede all'immobile dalla strada Sassari-Porto Torres passando per Ottava. All'altezza del distributore carburanti Esso, prima della rotatoria bivio Platamona, è presente una stradina sterrata appena sulla destra, da percorrere fino in fondo per un centinaio di metri. Sulla sinistra si troverà l'immobile. La zona è scarsamente urbanizzata e scarsamente servita, e l'immobile è situato alla periferia della borgata di Ottava posta a circa un chilometro, dove sono presenti tutti i servizi essenziali. È presente una fermata del bus accanto al distributore che consente di spostarsi nei centri vicini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1204, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 277.578,20

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo. L'immobile pignorato è situato in una zona di mercato periferica scarsamente attiva per la tipologia di destinazione d'uso. I riferimenti di mercato di base per la comparazione dell'immobile sono stati estratti dal sito ufficiale dell'Agenzia delle Entrate "consultazione valori immobiliari dichiarati". La zona OMI di riferimento ricercata è R1 Agro di Sassari e Borgate, nel periodo afferente a 2021 al 2023. In tale intervallo sono stati trovati 9 immobili di categoria residenziale pari a quella di riferimento. Tutti gli immobili ricercati sono stati compravenduti in periodi differenti e pertanto devono essere riallineati con rivalutazione monetaria (Istat). Ricordando che la comparazione deve essere associata a immobili con caratteristiche simili e il più possibile vicine alla zona o via di riferimento. I dati messi a disposizione dall'AdE sono insufficienti per eseguire una valutazione secondo gli standard internazionali, pertanto tenuto conto della zona possiamo affidarci solo alla dimensione dell'immobile. Sono stati esclusi tutti gli immobili inferiori ai 100 mq e quelli con valori dichiarati inferiori ai 100.000 €. I dati OMI pongono come intervallo per abitazioni civili in condizioni normali tra gli 850-1.300 €/mq. Per le valutazioni delle condizioni dell'immobile risulta più vicino al minimo. La media dei valori dichiarati omogeneizzati è pari a 877 €/mq. Mediando tra la valutazione minima OMI e la media dei valori dichiarati omogeneizzati otteniamo 863 €/mq, valore che può essere assunto come stima di base.

Considerando ora che l'immobile verte in condizioni normali generali ma sono necessari alcuni lavori di manutenzione sia nel vano scala che nel lastrico solare. Pertanto si ritiene congruo una decurtazione del 2% sul valore unitario portando il valore a 845 €/mq. Tenuto anche conto che l'immobile pignorato presenta delle difformità, sono necessarie pratiche Scia/Pdc per ovviarvi e nuovo Docfa. Tali pratiche incluse le sanzioni possono essere stimate in non meno di 10.000 € tra onorari professionali e sanzioni amministrative. Inserendo quest'ultima spesa quale decurtazione estimativa al valore unitario otteniamo 820 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Sassari (SS) - Regione Ottava loc. Spina Santa Bortigali - Sassari	338,51 mq	820,00 €/mq	€ 277.578,20	100,00%	€ 277.578,20
Valore di stima:					€ 277.578,20

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 21/04/2026

In data 03/04/2026 lo scrivente inviava bozza alle parti, dando tempo due settimane per le risposte. Non essendo pervenuta alcuna controdeduzione, nessuna risposta viene data, pertanto la relazione definitiva veniva inoltrata a deposito in data 21/04/2026

Sassari, li 21/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pinna Alessio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1) foto, inquadramento, zonizzazione, RILIEVO
- ✓ Altri allegati - Allegati 2) visure e planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato 3) progetto assentito, concessioni
- ✓ Altri allegati - allegato 4) attestato di prestazione energetica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sassari (SS) - Regione Ottava loc. Spina Santa Bortigali - Sassari
L'immobile oggetto di pignoramento è una villetta censita al NCEU al F.10 M.1204 cat A/2 di consistenza 10,5 vani. Costituita da due livelli fuori terra più lastrico solare accessibile e calpestabile con cortile tutto recintato in muratura. Il piano terra si costituisce di una doppia sala, cucina, bagno, saletta, lavanderia e un passaggio scala da cui è possibile accedere anche dall'esterno. Il piano primo è costituito da tre camere bagno saletta. Si accede all'immobile dalla strada Sassari-Porto Torres passando per Ottava. All'altezza del distributore carburanti Esso, prima della rotatoria bivio Platamona, è presente una stradina sterrata appena sulla destra, da percorrere fino in fondo per un centinaio di metri. Sulla sinistra si troverà l'immobile. La zona è scarsamente urbanizzata e scarsamente servita, e l'immobile è situato alla periferia della borgata di Ottava posta a circa un chilometro, dove sono presenti tutti i servizi essenziali. È presente una fermata del bus accanto al distributore che consente di spostarsi nei centri vicini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1204, Zc. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: La normativa di riferimento è il PUC di Sassari e precisamente PUC VARIANTE 12 - (Adozione preliminare C.C. n° 23 del 28/04/2022). L'immobile ricade nella zona E3A ovvero aree agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e diffusione insediativa discontinua prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time). Per tale zona sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione. Si rimanda ai parimenti specifici art. 43 punto 9 delle NTA. Nel contesto del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna (Rev. 2023), il bene ricade in parte nella zona D3 e in parte D2. La classe D3 fa parte della mappa del danno potenziale (PAI PGRA) e individua zone dove le alluvioni o i fenomeni geomorfologici possono causare danni elevati, in termini di impatto su persone, abitazioni, attività produttive o infrastrutture e sono soggette a vincoli stringenti per quanto riguarda le norme di attuazione del piano. Le zone D2 rappresentano aree a pericolosità di alluvione/inondazione o specifiche zone di attenzione, soggette a vincoli stringenti per limitare il rischio per persone e beni. In tali zone le norme di attuazione limitano fortemente nuove costruzioni o cambi di destinazione d'uso, specialmente se comportano un aumento del carico insediativo.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 50/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Regione Ottava loc. Spina Santa Bortigali - Sassari		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1204, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	338,51 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in generale in normale stato di conservazione. In particolare i vani abitativi sono in buone condizioni di manutenzione sono asciutti e non presentano agenti infiltrativi. Sono presenti muffe diffuse nel vano scala che collega i due piani. Inoltre la pavimentazione del lastrico solare, ricoperta esclusivamente con guaina bituminosa, è vetrificata ed in molte porzioni arricciata e fessurata. Tale degrado può comportare nel tempo ulteriori degradi fino al verificarsi di infiltrazioni, che tuttavia al momento non sono presenti.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è una villetta censita al NCEU al F.10 M.1204 cat A/2 di consistenza 10,5 vani. Costituita da due livelli fuori terra più lastrico solare accessibile e calpestabile con cortile tutto recintato in muratura. Il piano terra si costituisce di una doppia sala, cucina, bagno, saletta, lavanderia e un passaggio scala da cui è possibile accedere anche dall'esterno. Il piano primo è costituito da tre camere bagno saletta. Si accede all'immobile dalla strada Sassari-Porto Torres passando per Ottava. All'altezza del distributore carburanti Esso, prima della rotatoria bivio Platamona, è presente una stradina sterrata appena sulla destra, da percorrere fino in fondo per un centinaio di metri. Sulla sinistra si troverà l'immobile. La zona è scarsamente urbanizzata e scarsamente servita, e l'immobile è situato alla periferia della borgata di Ottava posta a circa un chilometro, dove sono presenti tutti i servizi essenziali. È presente una fermata del bus accanto al distributore che consente di spostarsi nei centri vicini.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta stabilmente occupato dall'esecutato, dalla moglie non eseguita e due figli.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a SASSARI il 27/10/2011

Reg. gen. 15798 - Reg. part. 2741

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 140.000,00

Rogante: LUIGI MANIGA

N° repertorio: 231085

N° raccolta: 22985

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 30/04/2025

Reg. gen. 7145 - Reg. part. 5532

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****