

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Lecca Ivan, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	10

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	11
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	15
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2025 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 47.858,00	23





All'udienza del 09/01/2026, il sottoscritto Dott. Agr. Lecca Ivan, con studio in Via Prunizzedda, 46 - 07100 - Sassari (SS), email leccaivan@yahoo.it, PEC i.lecca@epap.conafpec.it, Tel. 328 2760097, Fax 079 590 2532, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - LOC. LA TIRIBBA
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sassari (SS) - LOC. LA TIRIBBA

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

Terreno sito in Sassari località la Tiribba, distinto catastalmente al NCT foglio n. 19 particella 111. Si accede percorrendo la via Auzzas per svoltare a destra nella strada vicinale Maccia Guletta percorrendola per circa 800 metri. Successivamente si svolta a destra per altri 380 metri sino al cancello che immette nella proprietà. Si tratta di un terreno di 2314 mq, con circa 30 piante di olivo e diverse piante da frutto miste. Il terreno ha forma rettangolare e risulta recintato con muretto e rete per tre lati con altre proprietà e muretto e rete sul lato strada.

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.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

Si tratta di un immobile destinato a deposito agricolo della superficie netta di 9 mq, sito in Sassari Loc. La Tiribba, all'interno del terreno di proprietà della superficie complessiva di circa 2300 mq. L'immobile è distinto catastalmente al NCEU foglio n. 19 particella 284 e vi si accede dalla via Auzzas, svoltando a destra nella strada vicinale Maccia Guletta da percorrere per circa 800 metri e svoltando ancora a destra in strada di accesso per 380 metri sino al cancello di proprietà.

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** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - LOC. LA TIRIBBA
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sassari (SS) - LOC. LA TIRIBBA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

L'immobile risulta confinante a sud ovest con proprietà terzi (particella 101), a ovest (particella 346) e nord est (particella 55).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

L'immobile ricade interamente all'interno del terreno di proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2314,00 mq	2314,00 mq	1	2314,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2314,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2314,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale di deposito	9,00 mq	12,96 mq	1	12,96 mq	2,65 m	T
Cortile	180,00 mq	180,00 mq	0,05	9,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				21,96 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	21,96 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dati di progetto presenti nell'allegato - elaborati grafici -

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1985 al 15/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 111 Qualità „ Superficie (ha are ca) 1306 Reddito dominicale € 6,74 Reddito agrario € 5,40
Dal 15/06/2007 al 09/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 111 Qualità „ Superficie (ha are ca) 2314 Reddito dominicale € 11,95 Reddito agrario € 9,56
Dal 09/07/2009 al 31/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 111 Qualità „ Superficie (ha are ca) 2314 Reddito dominicale € 11,95 Reddito agrario € 9,56

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/1986 al 22/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 100 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1008
Dal 15/06/2007 al 09/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 284 Categoria C2, Cons. 9,00 Superficie catastale 30,00 mq Rendita € 50,20 Piano T
Dal 09/07/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 284 Categoria C2, Cons. 9,00 Superficie catastale 30,00 mq Rendita € 50,20

		Piano T
Dal 09/11/2015 al 31/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 284 Categoria C2, Cons. 9 Superficie catastale 30 mq Rendita € 50,20 Piano T

Le particelle 100 e 111, a seguito di frazionamento e variazione d'ufficio, rispettivamente del 21/07/1986 e 22/11/1996, hanno originato la particella 284, il fabbricato e il terreno 111.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	111				Vigneto	3	2314	11,95 €	9,56 €	

Corrispondenza catastale

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

Da segnalare la mancata corrispondenza tra la coltura indicata in visura e la reale coltura presente. Da eseguire pratica Docte.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	284			C2		9	30 mq	50,2 €	T	

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

Da segnalare la mancata corrispondenza tra la coltura indicata in visura e la reale coltura presente. Da eseguire pratica Docte.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

Nessuna precisazione.

PATTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

Niente da segnalare

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

Niente da indicare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

Si tratta di un terreno pianeggiante di forma rettangolare di circa 2300 mq con 28 piante di olivo curate oltre diverse piante da frutto miste e piante ornamentali. L'immobile risulta totalmente recintato con muretto in blocchi di cls e recinzione metallica soprastante. Cancellò d'ingresso realizzato in ferro a due ante di grandi dimensioni.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione e non si segnalano comunque segni di particolare rilievo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

È presente una servitù di passaggio materializzata in mappa che consente l'accesso alla proprietà.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

Da segnalare la servitù di passaggio per l'accesso alla proprietà

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

Il terreno di proprietà ha accesso da una servitù di passaggio materializzata in mappa.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

L'immobile, inserito all'interno di un lotto di terreno di proprietà, ha accesso da una servitù di passaggio materializzata in mappa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

Si tratta di un terreno agricolo di forma rettangolare principalmente utilizzato per la coltivazione di olive da olio oltre alcune piante di fruttiferi miste. Si tratta comunque di produzioni familiari. Il sesto d'impianto è regolare circa 6 m x 6 m con alcune fallanze. L'esposizione del terreno, vista la forma, è ottimale. La giacitura è pianeggiante. La S.a.u. è quantificabile in circa 1800 mq.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

L'immobile in oggetto è costituito da un unico corpo con pianta a base quadrata, con orientamento N.E.-S.O. Risulta realizzato con struttura portante in muratura in blocchi di cls, pareti intonacate e tinteggiate internamente ed esternamente e copertura inclinata ad una falda con lastre ondulate in fibrocemento poggianti presumibilmente su cordolo in cls armato. Il fabbricato si sviluppa su un unico livello, pavimento con mattoni in cotto e piastrelle in ceramica su una parete.

L'interno è composto da un unico ambiente finestrato con destinazione d'uso deposito agricolo e adibito a cucinino con lavello dotato di impianto elettrico e idrico/scarico senza nessuna certificazione di conformità. L'infisso è in pvc con persiane esterne e legno vetro all'interno oltre porta in legno e vetro. È presente un pozzo per l'attingimento dell'acqua, con serbatoio di accumulo di 5000 lt e autoclave per l'adduzione della stessa. Allo stato attuale non è stato possibile recuperare atti per la ricerca idrica e il successivo attingimento. Per quanto riguarda gli scarichi si segnala la presenza di una fossa anche se non è stato possibile accertare l'eventuale permesso autorizzativo. Al momento del sopralluogo il fabbricato non presentava apparentemente allaccio alla rete elettrica. La casa presenta un'area di corte di circa 180 mq catastali in parte con pavimentazione da esterno in cls.

Esternamente le pareti, su un lato, sono a contatto col terreno con segno di umidità. Lo stato di manutenzione conservativo è discreto anche se il fabbricato necessita di continui interventi di manutenzione ordinaria. Non sono presenti impianti di riscaldamento o di altro tipo né servizi. L'altezza media del piano è di 265 cm.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

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

Contratto di comodato stipulato in data 16/06/2025 successivamente all'atto di pignoramento. Il contratto ha scadenza a tempo indeterminato, poi risolto ex art. 1809 c2 c.c. in data 02/04/2026 con provvedimento del G.E. e fissazione di indennità di occupazione pari a euro 300.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

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

Contratto di comodato stipulato in data 16/06/2025 successivamente all'atto di pignoramento. Il contratto ha scadenza a tempo indeterminato, poi risolto ex art. 1809 c2 c.c. in data 02/04/2026 con provvedimento del G.E. e fissazione di indennità di occupazione pari a euro 300.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1972	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
Dal 18/06/2007	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1972	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

Dal 18/06/2007	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 14/07/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

Annotazioni a trascrizioni

• **atto esecutivo cautelare**

Trascritto a Sassari il 29/04/2025

Reg. gen. 8370 - Reg. part. 6527

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

Annotazioni a trascrizioni

• **atto esecutivo cautelare**

Trascritto a Sassari il 29/04/2025

Reg. gen. 8370 - Reg. part. 6527

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

È stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica, in data 25/03/2026. Tale certificato sarà allegato alla presente relazione.

Secondo detto documento, presente in allegato, il terreno è assoggettato, alla data del rilascio, alle disposizioni urbanistiche indicate nello strumento urbanistico vigente (Piano Urbanistico Comunale di Sassari) ed è compreso nella SOTTOZONA E3.a del Campo Ambientale 3 Ambito 2, che prevede quanto segue:

ART. 46 - SOTTOZONA E3A - AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO E DIFFUSIONE INSEDIATIVA DISCONTINUA - Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una 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).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

Si tratta di un immobile a destinazione d'uso deposito agricolo della superficie netta di 9 mq provvisto di concessione edilizia in sanatoria n. 420 del 1997.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il terreno presenta manufatti edili realizzati in tempi diversi e solo in parte conformi urbanisticamente e catastalmente.

A seguito di accesso agli atti risultano i seguenti atti:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 420 PRESENTATA DA **** Omissis **** CON DOMANDA PRESENTATA N. 5863, PROGRESSIVO 0418729003 IN DATA 10/02/86.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Al momento del sopralluogo e dalla documentazione presente agli atti nel terreno sono presenti manufatti edili realizzati in tempi diversi e solo in parte conformi urbanisticamente e catastalmente.

In particolare risultano presenti:

Un deposito della superficie di 9 mq;

Una tettoia in legno e acciaio con copertura coibentata di circa 21 mq;

Un modulo prefabbricato abitativo di circa 40 mq;

Una piscina-laghetto di tipo morbido di circa 32 mq;

un pozzo con serbatoio riserva idrica di 5000 lt e annessa autoclave;
fossa imhoff;

ulteriore tettoia in legno di circa 16 mq;

un bagno chimico;

A seguito di accesso agli atti risultano i seguenti atti:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 420 PRESENTATA DA **** Omissis **** CON DOMANDA PRESENTATA N. 5863, PROGRESSIVO 0418729003 IN DATA 10/02/86.

Dalle verifiche effettuate e della documentazione in possesso ottenuta, relativamente agli impianti su indicati, si possono indicativamente stimare costi di adeguamento alle normative vigenti, quando possibile, in € circa 4500,00.

Per le altre strutture, presenti senza apparente documentazione autorizzativa, sarà necessario demolire e/o ripristinare lo stato naturale e adeguato smaltimento dei materiali con costi complessivi stimati in € 6000,00.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

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.

L'immobile, a seguito di accesso agli atti presso ufficio tecnico del Comune di Sassari, ha destinazione d'uso deposito agricolo della superficie netta di 9 mq è provvisto di:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 420 PRESENTATA DA **** Omissis **** CON DOMANDA PRESENTATA N. 5863, PROGRESSIVO 0418729003 IN DATA 10/02/86.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile presenta corrispondenza rispetto all'ultima autorizzazione edilizia. Al momento del sopralluogo e dalla documentazione presente agli atti nel terreno sono presenti manufatti edili realizzati in tempi diversi e solo in parte conformi urbanisticamente e catastalmente.

In particolare risultano presenti:

- Una tettoia in legno e acciaio con copertura coibentata di circa 21 mq;
- Un modulo prefabbricato abitativo di circa 40 mq;
- Una piscina-laghetto di tipo morbido di circa 32 mq;
- Un pozzo con serbatoio riserva idrica di 5000 lt e annessa autoclave;
- Una fossa imhoff;
- Un'ulteriore tettoia in legno di circa 16 mq;
- Un bagno chimico;

Dalle verifiche effettuate e della documentazione in possesso ottenuta, relativamente a quanto su indicato relativamente agli impianti e accessori, si possono indicativamente stimare i costi di adeguamento alle normative vigenti, quando possibile, in circa € 4500,00.

Per le altre strutture, presenti senza documentazione autorizzativa, sarà necessario demolire e/o ripristinare lo stato naturale e adeguato smaltimento dei materiali con costi complessivi stimati in € 6000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

E' presente una servitù di passaggio materializzata in mappa.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. LA TIRIBBA

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Niente da indicare

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - LOC. LA TIRIBBA

Terreno sito in Sassari località la Tiribba, distinto catastalmente al NCT foglio n. 19 particella 111. Si accede percorrendo la via Auzzas per svoltare a destra nella strada vicinale Maccia Gulletta percorrendola per circa 800 metri. Successivamente si svolta a destra per altri 380 metri sino al cancello che immette nella proprietà. Si tratta di un terreno di 2314 mq, con circa 30 piante di olivo e diverse piante da frutto miste. Il terreno ha forma rettangolare e risulta recintato con muretto e rete per tre lati con altre proprietà e muretto e rete sul lato strada.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 111, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 46.280,00

Per quanto riguarda il reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario acquisire dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati storici che da esso si possono rilevare. Per quanto riguarda i prezzi di mercato una fonte attendibile di dati elementari è rappresentata dalle valutazioni effettuate, per beni analoghi, da altri tecnici estimatori, allorquando accettate dagli interessati.

Da rilevare infatti che l'accettazione di un dato ipotetico, quale possa essere il risultato di un giudizio di stima, da parte degli interessati trasforma il valore di previsione in dato storico da poter quindi essere utilizzato ai fini della comparazione.

Infine si può sostenere che acquistano ufficialità, logicità ed ammissibilità economica non solo i prezzi noti, ma anche valori formulati che emergano dalla prestazione di consulenze tecniche d'ufficio, sentenze, concordati con gli Uffici Tecnici Erariali o, di contro, decisioni delle commissioni competenti a giudicare sui ricorsi avversi alle valutazioni dell'Agenzia del Territorio, perizie extragiudiziali giurate, espropri, ecc.

Nel caso specifico per la determinazione del valore del bene, considerate le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche che ne determinano l'appetibilità commerciale, considerato il mercato immobiliare per terreni simili con annesso fabbricato, cui attingere per valutare col metodo sintetico comparativo, la stima del terreno oggetto della presente relazione è stata effettuata utilizzando il metodo diretto.

In particolare il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare, con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato, ponderati attraverso rispettivi parametri qualitativi e quantitativi.

Si è, in particolar modo, confrontato il costo al metro quadro della superficie lorda con quello di immobili di simili caratteristiche fra le quali: superficie convenzionale, qualità di coltura presenti, conservazione, manutenzione, destinazione d'uso ecc.

Il calcolo della superficie convenzionale è già stato precedentemente determinato e corrisponde a mq. 2314.

Viste le quotazioni immobiliari per beni simili, il livello dei servizi cui è dotata la zona, servendosi di elementi di raffronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti trattazioni, sulla base delle indagini e



rilevazioni effettuate, dei prezzi medi al mq praticati sulla piazza, si ritiene di poter attribuire il seguente valore unitario per unità di superficie: € 20,00/mq

Una volta ricavati il valore unitario riferito ai beni campione, si è risolta la seguente proporzione:

$$V_x : p_x = S V : S p$$

Dalla quale il valore V_x del bene oggetto di stima, è dato:

$$V_x = (S V / S p) * p_x$$

Dove:

$S V$ é la sommatoria dei prezzi di mercato di immobili analoghi;

$S p$ é la sommatoria delle superfici degli immobili analoghi;

p_x é la superficie dell'immobile oggetto della stima cioè il parametro relativo al bene in esame.

Pertanto la stima del probabile valore di mercato del terreno è pari a: 46280,00 €.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si evidenzia infine che, trattandosi di stima nell'ambito di una procedura di esecuzione immobiliare, il valore di assegnazione o di vendita del cespite resta soggetto alle oscillazioni derivanti dall'andamento delle sessioni d'asta e dalle dinamiche competitive tra gli offerenti. Pertanto, il valore di realizzo potrà subire variazioni, anche significative, rispetto alla determinazione tecnica del valore qui espresso, in ragione delle variabili esogene e contingenti proprie della fase di vendita forzata.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sassari (SS) - LOC. LA TIRIBBA

Si tratta di un immobile destinato a deposito agricolo della superficie netta di 9 mq, sito in Sassari Loc. La Tiribba, all'interno del terreno di proprietà della superficie complessiva di circa 2300 mq. L'immobile è distinto catastalmente al NCEU foglio n. 19 particella 284 e vi si accede dalla via Auzzas, svoltando a destra nella strada vicinale Maccia Guletta da percorrere per circa 800 metri e svoltando ancora a destra in strada di accesso per 380 metri sino al cancello di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 284, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 12.078,00

Per quanto riguarda il reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario acquisire dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati storici che da esso si possono rilevare. Per quanto riguarda i prezzi di mercato una fonte attendibile di dati elementari è rappresentata dalle valutazioni effettuate, per beni analoghi, da altri tecnici estimatori, allorquando accettate dagli interessati.

Da rilevare infatti che l'accettazione di un dato ipotetico, quale possa essere il risultato di un giudizio di stima, da parte degli interessati trasforma il valore di previsione in dato storico da poter quindi essere utilizzato ai fini della comparazione.

Infine si può sostenere che acquistano ufficialità, logicità ed ammissibilità economica non solo i prezzi noti, ma anche valori formulati che emergano dalla prestazione di consulenze tecniche d'ufficio, sentenze, concordati con gli Uffici Tecnici Erariali o, di contro, decisioni delle commissioni competenti a giudicare sui ricorsi avversi alle valutazioni dell'Agenzia del Territorio, perizie extragiudiziali giurate, espropri, ecc.

Nel caso specifico per la determinazione del valore del bene, considerate le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche che ne determinano l'appetibilità commerciale, considerato il mercato immobiliare di fabbricati con terreno circostante, cui attingere per valutare col metodo sintetico comparativo, la stima dell'immobile oggetto della presente relazione è stata effettuata utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo in base al più probabile valore di mercato.

In particolare il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare, con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato, ponderati attraverso rispettivi parametri qualitativi

e quantitativi.

Si è, in particolar modo, confrontato il costo al metro quadro della superficie lorda con quello di immobili di simili caratteristiche fra le quali: superficie convenzionale, conservazione, manutenzione, destinazione d'uso ecc.

Il calcolo della superficie convenzionale è già stato precedentemente determinato e corrisponde a mq. 21,96.

Viste le quotazioni immobiliari per beni simili, il livello dei servizi cui è dotata la zona, servendosi di elementi di raffronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti trattazioni, sulla base delle indagini e rilevazioni effettuate, dei prezzi medi al mq praticati sulla piazza, si ritiene di poter attribuire il seguente valore unitario per unità di superficie:

€ 550,00/mq

Una volta ricavati il valore unitario riferito ai beni campione, si è risolta la seguente proporzione:

$V_x : p_x = S V : S p$

Dalla quale il valore V_x del bene oggetto di stima, è dato:

$V_x = (S V / S p) * p_x$

Dove:

$S V$ è la sommatoria dei prezzi di mercato di immobili analoghi,

$S p$ è la sommatoria delle superfici degli immobili analoghi,

p_x è la superficie dell'immobile oggetto della stima cioè il parametro relativo al bene in esame.

Pertanto la stima del probabile valore di mercato del terreno è pari a: 12078,00 €.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si evidenzia infine che, trattandosi di stima nell'ambito di una procedura di esecuzione immobiliare, il valore di assegnazione o di vendita del cespite resta soggetto alle oscillazioni derivanti dall'andamento delle sessioni d'asta e dalle dinamiche competitive tra gli offerenti. Pertanto, il valore di realizzo potrà subire variazioni, anche significative, rispetto alla determinazione tecnica del valore qui espresso, in ragione delle variabili esogene e contingenti proprie della fase di vendita forzata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Sassari (SS) - IOC. LA TIRIBBA	2314,00 mq	20,00 €/mq	€ 46.280,00	100,00%	€ 46.280,00
Bene N° 2 - Deposito Sassari (SS) - IOC. LA TIRIBBA	21,96 mq	550,00 €/mq	€ 12.078,00	100,00%	€ 12.078,00
Valore di stima:					€ 58.358,00

Valore di stima: € 58.358,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione e ripristino stato dei luoghi	6.000,00	€
Adeguamento normativo impianti e/o accessori	4.500,00	€

Valore finale di stima: € 47.858,00

Ai fini della quantificazione dei deprezzamenti sopra descritti, si è adottato il criterio del più probabile valore di costo. Nello specifico, la determinazione degli importi è stata condotta attraverso un procedimento analitico, basato sulla scomposizione delle singole voci di lavorazione e degli interventi necessari. Ogni computo è stato sviluppato mediante un'attenta analisi dei costi, applicando, a seconda della natura della categoria d'opera, il metodo della misurazione analitica (a misura) o la valutazione a corpo, garantendo così la massima aderenza del valore stimato alla realtà esecutiva dei lavori.

Tale valutazione è stata eseguita facendo esplicito riferimento ai costi unitari correnti nel mercato edilizio del Nord Sardegna, con particolare riguardo all'area di Sassari. Per la determinazione dei prezzi, si è fatto riferimento al Prezziario Regionale dei Lavori Pubblici della Sardegna vigente, integrandolo, ove necessario, con analisi dirette sui costi rilevati nel medesimo contesto territoriale.

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 27/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Lecca Ivan

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - 1_Allegato foto descrittive
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - 2_Allegato documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - 3_verbali
- ✓ N° 4 Certificato destinazione urbanistica - 4_certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - 5_Autorizzazioni edilizie
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - 6_Elaborati grafici di progetto
- ✓ N° 7 Altri allegati - 7_Perizia privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA

Terreno sito in Sassari località la Tiribba, distinto catastalmente al NCT foglio n. 19 particella 111. Si accede percorrendo la via Auzzas per svoltare a destra nella strada vicinale Maccia Guletta percorrendola per circa 800 metri. Successivamente si svolta a destra per altri 380 metri sino al cancello che immette nella proprietà. Si tratta di un terreno di 2314 mq, con circa 30 piante di olivo e diverse piante da frutto miste. Il terreno ha forma rettangolare e risulta recintato con muretto e rete per tre lati con altre proprietà e muretto e rete sul lato strada.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 111, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: È stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica, in data 25/03/2026. Tale certificato sarà allegato alla presente relazione. Secondo detto documento, presente in allegato, il terreno è assoggettato, alla data del rilascio, alle disposizioni urbanistiche indicate nello strumento urbanistico vigente (Piano Urbanistico Comunale di Sassari) ed è compreso nella SOTTOZONA E3.a del Campo Ambientale 3 Ambito 2, che prevede quanto segue: ART. 46 - SOTTOZONA E3A - AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO E DIFFUSIONE INSEDIATIVA DISCONTINUA - Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una 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).

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sassari (SS) - I.O.C. LA TIRIBBA

Si tratta di un immobile destinato a deposito agricolo della superficie netta di 9 mq, sito in Sassari Loc. La Tiribba, all'interno del terreno di proprietà della superficie complessiva di circa 2300 mq. L'immobile è distinto catastalmente al NCEU foglio n. 19 particella 284 e vi si accede dalla via Auzzas, svoltando a destra nella strada vicinale Maccia Guletta da percorrere per circa 800 metri e svoltando ancora a destra in strada di accesso per 380 metri sino al cancello di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 284, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Si tratta di un immobile a destinazione d'uso deposito agricolo della superficie netta di 9 mq provvisto di concessione edilizia in sanatoria n. 420 del 1997.

Prezzo base d'asta: € 47.858,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.858,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Sassari (SS) - IOC. LA TIRIBBA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 111, Qualità Vigneto	Superficie	2314,00 mq
Stato conservativo:	Si tratta di un terreno pianeggiante di forma rettangolare di circa 2300 mq con 28 piante di olivo curate oltre diverse piante da frutto miste e piante ornamentali. L'immobile risulta totalmente recintato con muretto in blocchi di cls e recinzione metallica soprastante. Cancellone d'ingresso realizzato in ferro a due ante di grandi dimensioni.		
Descrizione:	Terreno sito in Sassari località la Tiribba, distinto catastalmente al NCT foglio n. 19 particella 111. Si accede percorrendo la via Auzzas per svoltare a destra nella strada vicinale Maccia Gulletta percorrendola per circa 800 metri. Successivamente si svolta a destra per altri 380 metri sino al cancello che immette nella proprietà. Si tratta di un terreno di 2314 mq, con circa 30 piante di olivo e diverse piante da frutto miste. Il terreno ha forma rettangolare e risulta recintato con muretto e rete per tre lati con altre proprietà e muretto e rete sul lato strada.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Sassari (SS) - IOC. LA TIRIBBA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 284, Categoria C2	Superficie	21,96 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione e non si segnalano comunque segni di particolare rilievo.		
Descrizione:	Si tratta di un immobile destinato a deposito agricolo della superficie netta di 9 mq, sito in Sassari Loc. La Tiribba, all'interno del terreno di proprietà della superficie complessiva di circa 2300 mq. L'immobile è distinto catastalmente al NCEU foglio n. 19 particella 284 e vi si accede dalla via Auzzas, svoltando a destra nella strada vicinale Maccia Gulletta da percorrere per circa 800 metri e svoltando ancora a destra in strada di accesso per 380 metri sino al cancello di proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		