

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biddau Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Eleonora D'Arborea n. 35, piano 1°	5
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli n. 2/d, scala 3, piano 1°	5
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli 2/a, piano Terra	6
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Porto Torres (SS) - Località "Li Pidriazzi"	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Eleonora D'Arborea n. 35, piano 1°	6
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli n. 2/d, scala 3, piano 1°	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli 2/a, piano Terra	7
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Porto Torres (SS) - Località "Li Pidriazzi"	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Eleonora D'Arborea n. 35, piano 1°	7
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli n. 2/d, scala 3, piano 1°	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli 2/a, piano Terra	8
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Porto Torres (SS) - Località "Li Pidriazzi"	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Eleonora D'Arborea n. 35, piano 1°	9
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli n. 2/d, scala 3, piano 1°	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli 2/a, piano Terra	9
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Porto Torres (SS) - Località "Li Pidriazzi"	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Eleonora D'Arborea n. 35, piano 1°	9
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli n. 2/d, scala 3, piano 1°	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli 2/a, piano Terra.....	10
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Porto Torres (SS) - Località "Li Pidriazzi"	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Eleonora D'Arborea n. 35, piano 1°	11
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli n. 2/d, scala 3, piano 1°	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli 2/a, piano Terra.....	12
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Porto Torres (SS) - Località "Li Pidriazzi"	13
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Eleonora D'Arborea n. 35, piano 1°	14
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli n. 2/d, scala 3, piano 1°	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli 2/a, piano Terra.....	14



Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Porto Torres (SS) - Località "Li Pidriazzi"	15
Precisazioni	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Eleonora D'Arborea n. 35, piano 1°	15
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli n. 2/d, scala 3, piano 1°	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli 2/a, piano Terra.....	16
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Porto Torres (SS) - Località "Li Pidriazzi"	16
Patti	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Eleonora D'Arborea n. 35, piano 1°	16
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli n. 2/d, scala 3, piano 1°	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli 2/a, piano Terra.....	16
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Porto Torres (SS) - Località "Li Pidriazzi"	16
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Eleonora D'Arborea n. 35, piano 1°	17
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli n. 2/d, scala 3, piano 1°	17
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli 2/a, piano Terra.....	17
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Porto Torres (SS) - Località "Li Pidriazzi"	17
Parti Comuni	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Eleonora D'Arborea n. 35, piano 1°	17
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli n. 2/d, scala 3, piano 1°.....	17
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli 2/a, piano Terra.....	18
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Porto Torres (SS) - Località "Li Pidriazzi"	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Eleonora D'Arborea n. 35, piano 1°	18
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli n. 2/d, scala 3, piano 1°	18
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli 2/a, piano Terra.....	18
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Porto Torres (SS) - Località "Li Pidriazzi"	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Eleonora D'Arborea n. 35, piano 1°	19
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli n. 2/d, scala 3, piano 1°	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli 2/a, piano Terra.....	19
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Porto Torres (SS) - Località "Li Pidriazzi"	20
Stato di occupazione.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Eleonora D'Arborea n. 35, piano 1°	20
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli n. 2/d, scala 3, piano 1°	20
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli 2/a, piano Terra.....	21
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Porto Torres (SS) - Località "Li Pidriazzi"	22
Provenienze Ventennali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Eleonora D'Arborea n. 35, piano 1°	22



Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli n. 2/d, scala 3, piano 1°	23
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli 2/a, piano Terra.....	24
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Porto Torres (SS) - Località "Li Pidriazzi"	25
Formalità pregiudizievoli	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Eleonora D'Arborea n. 35, piano 1°	26
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli n. 2/d, scala 3, piano 1°	27
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli 2/a, piano Terra.....	27
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Porto Torres (SS) - Località "Li Pidriazzi"	28
Normativa urbanistica	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Eleonora D'Arborea n. 35, piano 1°	29
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli n. 2/d, scala 3, piano 1°	30
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli 2/a, piano Terra.....	31
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Porto Torres (SS) - Località "Li Pidriazzi"	31
Regolarità edilizia	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Eleonora D'Arborea n. 35, piano 1°	32
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli n. 2/d, scala 3, piano 1°	32
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli 2/a, piano Terra.....	33
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Porto Torres (SS) - Località "Li Pidriazzi"	34
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Eleonora D'Arborea n. 35, piano 1°	34
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli n. 2/d, scala 3, piano 1°	35
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli 2/a, piano Terra.....	35
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Porto Torres (SS) - Località "Li Pidriazzi"	35
Stima / Formazione lotti.....	35
Lotto 1	36
Lotto 2	37
Lotto 3	40
Riepilogo bando d'asta.....	45
Lotto 1	45
Lotto 2	46
Lotto 3	46
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2021 del R.G.E.	48
Lotto 1	48
Lotto 2	48
Lotto 3	49



All'udienza del 09/01/2022, il sottoscritto Geom. Biddau Leonardo, con studio in Via Oriani, 12 - 07100 - Sassari (SS), email leonardo.biddau@libero.it, PEC leonardo.biddau@geopec.it, Tel. 340 5902845, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Eleonora D'Arborea n. 35, piano 1°
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli n. 2/d, scala 3, piano 1°
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli 2/a, piano Terra
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Porto Torres (SS) - Località "Li Pidriazzi"

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA N. 35, PIANO 1°

Appartamento sito al piano primo del fabbricato ubicato nel Comune di Sassari nella via E. D'Arborea n.35, composto da piccolo vano cucina, stanza da letto e servizio igienico. Lo stabile che ospita l'appartamento è posizionato a pochi metri dall'Università centrale, la zona centralissima è dotata di tutti i servizi quali supermercati, negozi, scuole pubbliche, varie università, giardini pubblici, parcheggi e fermata capolinea del trasporto pubblico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI N. 2/D, SCALA 3, PIANO 1°

L'immobile fa parte di una palazzina condominiale di n.7 piani fuori terra oltre a 2 piani seminterrati destinati a cantina e garage. E' circondato da area pertinenziale con ingresso dalla Via Taramelli destinata a posti auto scoperti e spazi di manovra. Siamo in una zona semicentrale nella quale sono presenti tutti i servizi (scuole pubbliche, supermercati, centri sportivi, poste e chiesa).

L'ufficio è disposto su un solo piano (1°) al quale si accede da scala condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI 2/A,
PIANO TERRA**

Trattasi di posto auto scoperto situato al piano terra nel cortile condominiale della palazzina al quale si accede direttamente dal cancello automatizzato prospiciente la Via Taramelli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ "LI
PIDRIAZZI"**

Trattasi di appezzamento di terreno sito nelle immediate vicinanze nell'abitato del Comune di Porto Torres in località di "Li Pidriazzi". L'area edificabile (da urbanizzare) urbanisticamente ubicata all'interno della Zona omogenea "F" - aree del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale, ha una forma pressoché rettangolare e una giacitura pianeggiante; la sua superficie è di mq. 63.065.

Il lotto in questione risulta adiacente alla Zona "C" di espansione denominata "Serra Li Pozzi" ed è direttamente accessibile dalla strada ex SS 131 nonché, per chi proviene dalla costa Nord-Est della Sardegna dalla strada Provinciale Sorso-Porto Torres.

La cittadina di Porto Torres è dotata di un porto transfrontaliero (passeggeri, turistico e pescherecci) di competenza nazionale.

Nell'area posta a Ovest del centro abitato è presente la zona Industriale ed artigianale (gestita dal Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, Alghero e Porto Torres) dotata anch'essa di un porto industriale-commerciale di competenza nazionale.

Le due Aree sono divise sotto l'aspetto urbanistico, geofisico e idrologico dal Rio Mannu.

Il territorio del Comune di Porto Torres a trazione fortemente turistico-ricettiva, si estende anche sull'Isola dell'Asinara - oggi denominato "Parco Nazionale dell'Asinara" - collegata giornalmente con un traghetto che dal porto industriale commerciale, porta i passeggeri a Cala Reale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA N.
35, PIANO 1°**

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

Il creditore procedente ha depositato in atti relazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale in data 03.12.2021 ex art. 567 del c.p.c. a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PR).

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI N. 2/D, SCALA 3, PIANO 1°

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

Il creditore procedente ha depositato in atti relazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale in data 03.12.2021 ex art. 567 del c.p.c. a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PR).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI 2/A, PIANO TERRA

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

Il creditore procedente ha depositato in atti relazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale in data 03.12.2021 ex art. 567 del c.p.c. a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PR).

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ "LI PIDRIAZZI"

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

Il creditore procedente ha depositato in atti relazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale in data 03.12.2021 ex art. 567 del c.p.c. a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PR).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA N. 35, PIANO 1°

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.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI N. 2/D, SCALA 3, PIANO 1°

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.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI 2/A, PIANO TERRA

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.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ "LI PIDRIAZZI"

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA N. 35, PIANO 1°

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare confina per un lato con la via Eleonora D'Arborea, con il vano scala di accesso al piano 1° e per i restanti lati con altre proprietà private

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TAREMELLI N. 2/D, SCALA 3, PIANO 1°

L'appartamento confina con il vano scala comune (Sub. 15), con altro vano scala - ascensore (Sub. 2) oltre a pertinenza condominiale per due lati.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TAREMELLI 2/A, PIANO TERRA

Il posto auto individuato con il Sub 42 risulta sito all'interno del cortile condominiale (Sub 1) e confina a sinistra con il posto auto Sub 41 e a destra con il posto auto Sub 43.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ "LI PIDRIAZZI"

Il terreno situato nella località denominata "Li Pidriazzi" nell'immediata periferia dell'abitato di Porto Torres confina per un lato con ex Strada Statale 131 Porto Torres - Sassari - Cagliari e per i restanti lati con altre proprietà private

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA N. 35, PIANO 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	23,51 mq	32,38 mq	0,90	29,14 mq	2,77 m	1°
Totale superficie convenzionale:				29,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che per il calcolo della superficie convenzionale è stato applicato il coefficiente di 0,90 in luogo di 1,00, in considerazione del fatto che, sia l'unità immobiliare che l'intero stabile presentano finiture di pavimenti e murature alquanto scadenti con presenza tra l'altro di diverse porzioni di intonaco ammalorato. Inoltre l'accesso all'U.I., garantito da un'unica rampa di scala, risulta fortemente disagiato a causa dell'altezza variabile degli scalini non inferiore ai 25 cm. Si evidenzia inoltre la fattura economica degli infissi interni (legno tamburato di pessima qualità) e di quelli esterni (portoncino d'ingresso all'appartamento in legno tamburato e finestre in legno abete privi di vetrocamera).

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TAREMELLI N. 2/D, SCALA 3, PIANO 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	32,65 mq	39,91 mq	1,00	39,91 mq	2,70 m	Primo
Terrazza	4,32 mq	4,93 mq	0,45	2,22 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				42,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TAREMELLI 2/A, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	11,00 mq
--	-----------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ "LIPIDRIAZZI"

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	63065,00 mq	63065,00 mq	1,00	63065,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				63065,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63065,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA N. 35, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/05/1983 al 11/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 2592, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 57,84 Piano 1
Dal 12/10/2001 al 23/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 2592, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 57,84 Piano 1
Dal 24/04/2007 al 17/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 2592, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 57,84 Piano 1
Dal 18/12/2008 al 22/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 2592, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 57,84

		Piano 1
Dal al 23/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 2592, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 32 mq Rendita € 121,37 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TAREMELLI N. 2/D, SCALA 3, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1998 al 19/09/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 1021, Sub. 17 Categoria C Piano 1
Dal 20/09/2002 al 17/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 1021, Sub. 17, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 361,52 Piano T
Dal 18/01/2006 al 21/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 1021, Sub. 17, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 41 mq Rendita € 361,52 Piano T
Dal al 22/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 1021, Sub. 175, Zc. 2 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 41 mq Rendita € 613,29 Piano 1

I titolari catastali corrispondono esattamente ai titolari reali

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TAREMELLI 2/A, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1998 al 19/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 1021, Sub. 42, Zc. 2 Categoria F3 Superficie catastale 11 mq Piano T

Dal 20/09/2002 al 23/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 1021, Sub. 42, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 11 mq Rendita € 48,86 Piano T
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono esattamente ai titolari reali

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ "LI PIDRIAZZI"

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/1979 al 05/07/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 13 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 06 16 47 Reddito dominicale € 111,43 Reddito agrario € 95,51
Dal 06/07/1979 al 31/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 13 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 06 16 47 Reddito dominicale € 111,43 Reddito agrario € 95,51
Dal 31/10/2001 al 20/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 13 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 06 16 47 Reddito dominicale € 111,43 Reddito agrario € 95,51
Dal 21/12/2004 al 17/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 13 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 06 30 65 Reddito dominicale € 114,00 Reddito agrario € 97,51
Dal 18/10/2012 al 09/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 13 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 06 30 65 Reddito dominicale € 65,14 Reddito agrario € 65,14

I titolari catastali corrispondono esattamente ai titolari reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA N. 35, PIANO 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	109	2592	2	1	A3	1	2,5	32 mq	121,37 €	1°	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI N. 2/D, SCALA 3, PIANO 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	1021	175	2	A10	1	2,5	41 mq	613,29 €	1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI 2/A, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE®	89	1021	42	2	C6	1	ASTE GIUDIZIARIE®	11 mq	48,86 €	T	
-------------------	----	------	----	---	----	---	-------------------	-------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ "LI PIDRIAZZI"

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
21	13				Pascolo	2	06 30 65 mq	65,14 €	65,14 €	

Corrispondenza catastale

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

A seguito del RIORDINO FONDARIO del 17/10/2012 Pratica n. SS0223349 in atti dal 17/10/2012 (n. 11102.1/2012) la superficie fondiaria del terreno è stata portata da ha 06.16.47 a ha 06.30.65, inoltre con TABELLA DI VARIAZIONE del 01/09/2021 Pratica n. SS0084854 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n.10173.1/2021) la qualità e la classe sono state modificate da Seminativo di 4 a Pascolo di 2.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA N. 35, PIANO 1°

Non necessarie

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI N. 2/D, SCALA 3, PIANO 1°

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI 2/A,
PIANO TERRA**

Non necessarie

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ "LI
PIDRIAZZI"**

L'intera area edificabile oggetto dell'esecuzione immobiliare risulta inserita nell'attuale Piano Regolatore Generale Comunale di Porto Torres in Zona omogenea classificata "F" aree del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Nelle zone "F", regolamentate dall'art. 4 del Decreto Regionale dell'Assessore all'Urbanistica N.2266/U del 20.12.1983 (Decreto Floris), l'edificazione è subordinata alla presentazione di uno studio di disciplina esteso all'intera zona, ed alla successiva obbligatoria lottizzazione per sub-zone.

PATTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA N.
35, PIANO 1°**

Non presenti

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI N. 2/D, SCALA
3, PIANO 1°**

Non presenti

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI 2/A,
PIANO TERRA**

Non presenti

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ "LI
PIDRIAZZI"**

Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 08.04.2010 del Comune di Porto Torres avente ad oggetto "Approvazione dell'accordo procedimentale tra il Comune di Porto Torres e la Società S.G.O. Srl, con funzione transattiva - (Art. 11 Legge n. 241/1990)" nella quale vengono concordate le volumetrie che il Comune di Porto Torres si impegnava ad inserire nel Piano Urbanistico Comunale allora in fase di redazione;

Tale accordo è stato recepito dal Comune di Porto Torres che con Delibera C.C. n° 60 del 19.12.2014 ha proceduto all'Adozione del P.U.C. ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. n. 45 del 22.12.1989, del Rapporto Ambientale e della sintesi non tecnica.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA N. 35, PIANO 1°

Sia la palazzina che ospita l'appartamento che l'immobile oggetto di esecuzione si trovano in uno stato di conservazione MEDIOCRE.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI N. 2/D, SCALA 3, PIANO 1°

Sia la palazzina plurifamiliare, con la facciata recentemente ristrutturata, che l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare si presentano in buono stato di conservazione e di manutenzione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI 2/A, PIANO TERRA

L'area del cortile condominiale sulla quale è stato individuato il posto auto risulta in buono stato di conservazione

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ "LI PIDRIAZZI"

Il terreno edificabile risulta recintato da muri a secco l'area è completamente libera e non utilizzata ai fini agricoli.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA N. 35, PIANO 1°

Il bene pignorato anche se non inserito in un contesto condominiale risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari (ingresso e vano scale)

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI N. 2/D, SCALA 3, PIANO 1°

Il bene pignorato risulta inserito in un contesto condominiale pertanto risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari quali corte e vano scala.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI 2/A, PIANO TERRA

Il bene pignorato risulta inserito in un contesto condominiale pertanto risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ "LI PIDRIAZZI"

Non presenti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA N. 35, PIANO 1°

Non presenti

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI N. 2/D, SCALA 3, PIANO 1°

Non presenti

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI 2/A, PIANO TERRA

Non presenti

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ "LI PIDRIAZZI"

Non presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA N. 35, PIANO 1°

L'appartamento al momento del sopralluogo risulta essere in un mediocre stato manutentivo, di seguito si elencano le

caratteristiche costruttive:

Esposizione: Nord-Est

Altezza interna utile: mt. 2.77

Strutture verticali: Muratura in cantoni di tufo

Solaio: latero cemento.

Copertura: la palazzina residenziale risulta in coperta con tetto a una falda e terrazzo praticabile.

Manto di copertura: l'intera superficie del tetto della palazzina è stata coperta con manto di tegole in laterizio tipo coppo.

Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne dell'appartamento sono state intonacate al civile e tinteggiate così come quelle interne.

Pavimentazione interna: Ceramica di scarsa fattura.

Infissi esterni ed interni: Tutte le aperture verso l'esterno sono state dotate di infissi in legno abete con vetro singolo e avvolgibili in PVC; le porte interne all'abitazione sono in legno del tipo tamburato. Il portone d'ingresso non blindato e in legno di abete tamburato.

Impianto elettrico, idrico, termico: Tutti gli impianti presenti (elettrico e idrico) sono stati realizzati sottotraccia.

L'appartamento non risulta riscaldato.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI N. 2/D, SCALA 3, PIANO 1°

L'appartamento al momento del sopralluogo risulta essere in ottimo stato manutentivo, di seguito si elencano le caratteristiche costruttive:

Esposizione: Nord-Est

Altezza interna utile: mt. 2.70

Strutture verticali: Muratura a cassa vuota eseguita con blocco "impero" su struttura portante in c.a.

Solaio: latero cemento.

Copertura: la palazzina residenziale risulta in parte coperta a terrazzo praticabile e in parte con tetto a falde.

Manto di copertura: l'intera superficie del tetto della palazzina è stata coperta con manto di tegole in laterizio.

Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne dell'appartamento sono state intonacate al civile e tinteggiate così come

quelle interne.

Pavimentazione interna: Ceramica monocottura di buona fattura.

Infissi esterni ed interni: Tutte le aperture verso l'esterno sono state dotate di infissi in legno con vetro camera e avvolgibili in PVC; le porte interne all'abitazione sono in legno massello. Il portone d'ingresso e del tipo blindato anti infrazione.

Impianto elettrico, idrico, termico: Tutti gli impianti presenti (elettrico, idrico e termico) sono stati realizzati sottotraccia.

L'appartamento risulta riscaldato e condizionato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI 2/A, PIANO TERRA

Il posto auto scoperto individuato con il Sub. 42 risulta pavimentato in betonelle autobloccanti in cls, così come la corte condominiale (Sub. 1).

L'area risulta illuminata dall'impianto di illuminazione esterno dell'intera corte condominiale.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ "LI PIDRIAZZI"

Trattasi di terreno edificabile nel

Comune di Porto Torres – Fog. 21 - Particella n. 13 – Superficie ha 06.30.65

Inquadramento dell'area nel P.R.G.C. vigente

L'area oggetto di valutazione peritale risulta urbanisticamente inserita in Zona F - definite dall'art. 13 delle NTA – come parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

- Indice fondiario massimo 1,00 mc/mq;
- Indice fondiario di 0,50 mc/mq. per gli insediamenti residenziali;
- 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi, di cui almeno il 60% devono essere pubbliche.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA N. 35, PIANO 1°

L'immobile risulta libero

Alla data del sopraluogo il bene è stato trovato nella disponibilità del debitore esecutato. Risulta ingombro di arredi e suppellettili che dovranno essere trasferiti in altra sede prima del rilascio dell'immobile, non trattandosi di beni oggetto dell'esecuzione.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI N. 2/D, SCALA 3, PIANO 1°

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/07/2004
- Scadenza contratto: 31/05/2028
- Scadenza disdetta: 31/05/2027

Canone mensile: € 350,00

L'APPARTAMENTO RISULTA LOCATO all'Associazione Culturale Musicale Ellipsis - Part. IVA 01673000905 DALLA DATA DEL 01/07/2004.

Il contratto di locazione ad uso ufficio della durata di 6 anni con rinnovazione tacita è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Sassari in data 08/07/2004 al n. 3680 Mod. 3

Alla data del sopraluogo il bene ingombro di arredi e suppellettili che dovranno essere trasferiti in altra sede prima del rilascio dell'immobile, non trattandosi di beni oggetto dell'esecuzione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI 2/A, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/07/2004
- Scadenza contratto: 31/05/2028
- Scadenza disdetta: 31/05/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

IL POSTO AUTO RISULTA LOCATO all'Associazione Culturale Musicale Ellipsis - Part. IVA 01673000905 DALLA DATA DEL 01/07/2004.

Il contratto di locazione della durata di 6 anni con rinnovazione tacita è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Sassari in data 08/07/2004 al n. 3680 Mod. 3 - il canone mensile riportato è pari a zero in quanto locato unitamente all'ufficio per la somma di €. 350,00 mensili.

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA N. 35, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/05/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Serra	05/05/1983	63535	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	24/05/1983		4540
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/02/2002	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/03/2002	66	521
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	07/11/2005	17669	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/04/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maniga Giovanni	24/04/2007	249221	



Dal 18/12/2008	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	09/05/2007		5383
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pianu Franco	18/12/2008	9426	6154
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Sassari	23/12/2008		17078		
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI N. 2/D, SCALA 3, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/1992 al 19/09/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lojacono Vincenzo	18/06/1992	75207	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	13/07/1992	8857	5958
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/09/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lojacono Vincenzo	20/09/2002	123216	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	25/09/2002	12974	9328
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI 2/A, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/1992 al 19/09/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lojacono Vincenzo	18/06/1992	72507	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	13/07/1992	8857	5958
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/09/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio Lojacono Vincenzo	20/09/2002	123216	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Sassari	25/09/2002	12974	9328
	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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ "LI PIDRIAZZI"

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2001 al 19/12/2004	**** Omissis ****	Fusione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bellezza Maria	31/10/2001	34973	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	21/02/2002	1543	
Dal 20/12/2004	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio RUSSO Monica - Porto Torres	20/12/2004	2763	306
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Sassari	15/01/2005	715			

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA N. 35, PIANO 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 03/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SALUZZO il 16/08/2013
Reg. gen. 524 - Reg. part. 2013
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 477.230,91

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SASSARI il 04/10/2021
Reg. gen. 1892 - Reg. part. 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a SASSARI il 08/05/2014

Reg. gen. 4997 - Reg. part. 523

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

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI N. 2/D, SCALA 3, PIANO 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 03/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a SALUZZO il 16/08/2013

Reg. gen. 524 - Reg. part. 2013

Importo: € 750.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 477.230,91

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a SASSARI il 04/10/2021

Reg. gen. 1892 - Reg. part. 1

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

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

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a SASSARI il 08/05/2014

Reg. gen. 4997 - Reg. part. 523

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

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI 2/A, PIANO TERRA



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 03/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SALUZZO il 16/08/2013
Reg. gen. 524 - Reg. part. 2013
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 477.230,91

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SASSARI il 04/10/2021
Reg. gen. 1892 - Reg. part. 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a SASSARI il 08/05/2014
Reg. gen. 4997 - Reg. part. 523
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ "LI PIDRIAZZI"

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 03/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SALUZZO il 16/08/2013
Reg. gen. 524 - Reg. part. 2013
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 477.230,91

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SASSARI il 04/10/2021
Reg. gen. 1892 - Reg. part. 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a SASSARI il 08/05/2014
Reg. gen. 4997 - Reg. part. 523
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA N. 35, PIANO 1°

L'area su cui insiste il fabbricato ospitante l'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare e inserita nel PUC del Comune di Sassari in Zona A - sottozona A1: tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico. Si riportano di seguito le norme di zona:

Art. 16 AMBITI DI CONSERVAZIONE - ZONA "A"

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le zone circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche degli agglomerati stessi.

Centro Matrice

Nella cartografia del PUC sono riportati i Centri Matrice di cui alla determinazione RAS n. 1001/DG del 25.09.2007 per area urbana e Centro Matrice di cui alla cartografia del PPR per Tottubella ed Argentiera.

Si tratta dei tessuti urbani di antica e prima formazione definiti in funzione dei ruoli delle reti insediative territoriali, riconoscendo:

- assi, poli urbani e margini eventualmente fortificati;
- caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie;
- presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;
- presenza di verde storico, parchi giardini e ville;

- slarghi e piazze.

Definizione delle sottozone - La pianificazione comunale sulle zone A individua le seguenti sottozone:

- sottozone A1: tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico;
- sottozone A 2: tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Art. 17 SOTTOZONA A1

Tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico.

Sono presenti quattro tessuti di matrice storica relativi a insediamenti industriali per i quali sono stati definiti dei Progetti Norma raccolti nel fascicolo 5.8.1.

Indirizzi normativi

Gli interventi sono orientati alla conservazione. Gli edifici in contrasto con il contesto sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione contenute nei Piani Particolareggiati. Gli interventi di riqualificazione e recupero devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico tradizionali ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

Modalità di attuazione in tutte le zone A1: Piani Particolareggiati

Per la redazione dei Piani Particolareggiati l'indice fondiario non può superare quello medio della zona ai sensi dell'art. 4 del D.A. 2266/U/83. In tutte le zone A1, fatta eccezione per i progetti norma di cui al Fascicolo 5.8.1 per cui valgono le indicazioni riportate nel fascicolo, nella redazione dei piani particolareggiati sono ammesse tutte le categorie di intervento.

Per le zone A1 interne al Centro Matrice di cui alla determinazione RAS n. 1001/DG del 25.09.2007 per area urbana e Centro Matrice di cui alla cartografia del PPR per Tottubella ed Argentiera la pianificazione attuativa deve altresì essere conforme alle prescrizioni e indirizzi di cui all'art. 52 e 53 delle NTA del PPR

Destinazioni d'uso in tutte le zone A1:

d0, d1.1, d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio, d2.2, d3.1, d3.2, d3.3, d3.4, d3.5 (con esclusione di d3.5.12), d4.1, d9.1, d9.2, d9.3, d10, d13, d14.

Categorie d'intervento in tutte le zone A1 in assenza di Piani Particolareggiati

I1- I2 – I3 – I4.bis

Nelle more di predisposizione dei P.P. nel caso di interventi di tipo I4.bis può essere consentito il cambiamento di destinazione d'uso e purché la nuova destinazione non comporti interventi di modifica sostanziale alla tipologia edilizia dell'edificio oggetto di intervento.

In ogni caso trova applicazione il dettato dell'art. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARELLI N. 2/D, SCALA 3, PIANO 1°

Nel Piano Urbanistico vigente del Comune di Sassari il bene ricade in Zona "B" nella sottozona B1.1 di seguito si riportano le principali definizioni:

Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento.

Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al

miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano. Gli ambiti delle zone B1 sono distinti in sottozona dalla B1.1 alla B1.28 in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono.

Modalità di attuazione: Titolo abilitativi diretto.

Destinazioni ammesse: d0 – d1 – d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2 – d2.3- d3

(con esclusione di d3.3, d3.4) – d3.5 (con esclusione di d3.5.12) - d4.1 – d9 – d10 – d11 – d12 – d13 – d14.

Categorie d'intervento: I1, I2, I3, I4, I4bis I5, I6, I7, I8, I9, I12

Parametri urbanistici ed edilizi: Sono quelli riportati nella Tabella riferita a ciascuna sottozona derivanti dagli studi e dalle analisi dell'ufficio del PUC che per la sottozona B1.10 di seguito si riportano:

ZTO: B1.1

If (m3/m2): 6

H (metri): 16,5

RC (%): 40

SAL max per mq. di lotto edificabile: 1,74

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI 2/A, PIANO TERRA

Nel Piano Urbanistico vigente del Comune di Sassari il bene ricade in Zona "B" nella sottozona B1.1 di seguito si riportano le principali definizioni:

Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento.

Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano. Gli ambiti delle zone B1 sono distinti in sottozona dalla B1.1 alla B1.28 in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono.

Modalità di attuazione: Titolo abilitativi diretto.

Destinazioni ammesse: d0 – d1 – d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2 – d2.3- d3

(con esclusione di d3.3, d3.4) – d3.5 (con esclusione di d3.5.12) - d4.1 – d9 – d10 – d11 – d12 – d13 – d14.

Categorie d'intervento: I1, I2, I3, I4, I4bis I5, I6, I7, I8, I9, I12

Parametri urbanistici ed edilizi: Sono quelli riportati nella Tabella riferita a ciascuna sottozona derivanti dagli studi e dalle analisi dell'ufficio del PUC che per la sottozona B1.10 di seguito si riportano:

ZTO: B1.1

If (m3/m2): 6

H (metri): 16,5

RC (%): 40

SAL max per mq. di lotto edificabile: 1,74

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ "LI PIDRIAZZI"

Il terreno edificabile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune Censuario di Porto Torres (meglio individuato nella distinta sottostante) ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 21 - Mappale 13 - Zona Omogenea "F" - aree del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Nelle zone "F", regolamentate dall'art. 4 del Decreto Regionale dell'Assessore all'Urbanistica N.2266/U del 20.12.1983, l'edificazione è subordinata alla presenza di uno studio di disciplina esteso all'intera zona, ed alla

successiva obbligatoria lottizzazione per sub-zone.

Il mappale citato ricade in parte all'interno del vincolo idrogeologico, stabilito con Deliberazione del C.C. n. 90 del 31/7/1979, regolamentato dall'art.17 comma 3 delle N.T.A. che si allega (aree di salvaguardia delle risorse idriche) per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, che stabilisce le modalità d'uso di tale porzione del territorio.

Vedasi l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Porto Torres in data 28/07/2022

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA N. 35, PIANO 1°

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per la verifica della regolarità edilizio urbanistica del bene è stato effettuato un accesso agli atti presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Sassari.

Da questa consultazione è emerso che non sono state reperite pratiche edilizie collegate al fabbricato in cui insiste l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile oggetto di esecuzione risulta realizzato in data anteriore al 22/12/1939; Poiché non esistono agli archivi comunali pratiche edilizie collegate al fabbricato in esame, si ritiene di utilizzare quale base di riferimento l'unico elemento rilevato che risulta essere la scheda catastale depositata agli atti in data 22/12/1939 al n. 13898992.

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene di affermare che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate in atti.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI N. 2/D, SCALA 3, PIANO 1°

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.

Per la verifica della regolarità edilizia urbanistica del bene è stato effettuato un accesso agli atti presso il Settore Attività Produttive e Edilizia Privata del Comune di Sassari (Prot.N. GE 145911 del 26/07/2022)

Da questa consultazione è emerso che gli unici atti amministrativi inerenti la regolarità edilizia della palazzina residenziale in cui insiste l'appartamento oggetto di esecuzione sono i seguenti:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA A/01/00052 del 05/03/2001 intestata alla ITAL.CO S.r.l. di Sassari, avente ad oggetto "LA REALIZZAZIONE DI UNA CABINA ENEL A SERVIZIO DEL FABBRICATO CONDOMINIALE IN VIA TARAMELLI 2/B";

- Concessione Edilizia n. C/03/00211 in data 04/03/2003 intestata alla ITAL.CO S.r.l. di Sassari, avente ad oggetto "LA SANATORIA DELLE OPERE SULL'INGIUNZIONE DIRIGENZIALE IN DATA 14/03/2003 AI SENSI DELL'ART. 16 E CON LE PROCEDURE DELL'ART. 14 DELLA L.R. N. 23/85 RELATIVA A MODIFICHE INTERNE, ESTERNE ED AI PROSPETTI NEL FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE IN VIA TARAMELLI;

Si fa inoltre presente che non si è potuto visionare alcun elaborato sia tecnico che amministrativo, oltre quelli su menzionati, in quanto come comunicato dal Settore Attività produttive ed Edilizia privata del Comune di Sassari, gli atti non sono disponibili a causa di incendio archivio edilizio anno 2005.

Considerato che non sono reperibili - causa incendio - gli elaborati grafici di progetto, si ritiene di utilizzare quale base di riferimento la scheda catastale dell'unità immobiliare, risalente alla data del 17.01.2006.

Sulla base di quanto detto, è possibile affermare che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rinvenuto al momento del sopralluogo e la scheda catastale depositata in atti al momento dell'ultimazione dell'edificio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI 2/A, PIANO TERRA

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

Per la verifica della regolarità edilizia urbanistica del bene è stato effettuato un accesso agli atti presso il Settore Attività Produttive e Edilizia Privata del Comune di Sassari (Prot.N. GE 145911 del 26/07/2022)

Da questa consultazione è emerso che gli unici atti amministrativi inerenti la regolarità edilizia della palazzina residenziale in cui insiste l'appartamento oggetto di esecuzione sono i seguenti:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA A/01/00052 del 05/03/2001 intestata alla ITAL.CO S.r.l. di Sassari, avente ad oggetto "LA REALIZZAZIONE DI UNA CABINA ENEL A SERVIZIO DEL FABBRICATO CONDOMINIALE IN VIA

TARAMELLI 2/B";

- Concessione Edilizia n. C/03/00211 in data 04/03/2003 intestata alla ITAL.CO S.r.l. di Sassari, avente ad oggetto "LA SANATORIA DELLE OPERE SULL'INGIUNZIONE DIRIGENZIALE IN DATA 14/03/2003 AI SENSI DELL'ART. 16 E CON LE PROCEDURE DELL'ART. 14 DELLA L.R. N. 23/85 RELATIVA A MODIFICHE INTERNE, ESTERNE ED AI PROSPETTI NEL FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE IN VIA TARAMELLI;

Si fa inoltre presente che non si è potuto visionare alcun elaborato sia tecnico che amministrativo, oltre quelli su menzionati, in quanto come comunicato dal Settore Attività produttive ed Edilizia privata del Comune di Sassari, gli atti non sono disponibili causa - incendio archivio edilizio anno 2005.

Considerato che non sono reperibili - causa incendio - gli elaborati grafici di progetto, si ritiene di utilizzare quale base di riferimento la scheda catastale dell'unità immobiliare, risalente alla data del 17.01.2006.

Sulla base di quanto detto, è possibile affermare che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rinvenuto al momento del sopralluogo e la scheda catastale depositata in atti al momento dell'ultimazione dell'edificio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ "LI PIDRIAZZI"

Come precedente affermato nelle zone "F", regolamentate dall'art. 4 del Decreto Regionale dell'Assessore all'Urbanistica N. 2266/U del 20.12.1983, l'edificazione è subordinata alla presenza di uno studio di disciplina esteso all'intera zona, ed alla successiva obbligatoria presentazione di un piano di lottizzazione per sub-zone.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA N. 35, PIANO 1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI N. 2/D, SCALA 3, PIANO 1°

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

Non si è a conoscenza degli oneri condominiali a causa dell'irreperibilità dell'amministratore.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ANTONIO TARAMELLI 2/A, PIANO TERRA

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

Non si è a conoscenza degli oneri condominiali a causa dell'irreperibilità dell'amministratore.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ "LI PIDRIAZZI"

Non sono presenti vincoli od 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Eleonora D'Arborea n. 35, piano 1°
Appartamento sito al piano primo del fabbricato ubicato nel Comune di Sassari nella via E. D'Arborea n.35, composto da piccolo vano cucina, stanza da letto e servizio igienico. Lo stabile che ospita l'appartamento è posizionato a pochi metri dall'Università centrale, la zona centralissima è dotata di tutti i servizi quali supermercati, negozi, scuole pubbliche, varie università, giardini pubblici, parcheggi e fermata capolinea del trasporto pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 2592, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 27.508,16

Per la formulazione del giudizio di stima si sono applicati i principi teorici dell'estimo dettati dall'insieme delle procedure logiche e metodologiche che consentono di giungere ad una motivata e oggettiva valutazione del bene sulla base di elementi economici desumibili dal mercato.

Si precisa che per la valutazione del bene, essendo il medesimo oggetto di una futura vendita, è stato adottato il criterio di stima del più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato viene determinato mediante il metodo sintetico comparativo del confronto di mercato tra il bene oggetto di stima e uno o più beni simili offerti in vendita.

In particolare seguendo la prassi commerciale prevalente nel mercato immobiliare locale, viene applicato il procedimento di stima che utilizza quale elemento indicativo del valore la quotazione unitaria (euro/mq) e una relazione di proporzionalità tra questa e la dimensione del bene.

I dati utilizzati per le comparazioni sono stati ricavati da indagini di mercato dirette e indirette che hanno prodotto i seguenti risultati.

Indagini indirette mercantili

Nel zona CENTRALE/CENTRO STORICO del comune di Sassari risultano offerte in vendita di numerosi appartamenti di caratteristiche simili al bene pignorato. Di seguito si riportano alcune offerte:

1) Piazza Università a due passi da varie facoltà universitarie, interessante monolocale sito al piano primo, composto da locale con angolo cottura e bagno - Superficie 45 m² commerciali - Prezzo richiesto € 45.000 (1.000 €/m²) Fonte: Area Immobiliare - annuncio di vendita visionabile su www.idealista.it - Rif. annuncio 12070430

2) Sassari, Via Arborea, grazioso bilocale sito al piano terra di complessivi 58mq, completamente ristrutturato e composto di sala con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale ed un grande bagno - Prezzo richiesto € 60.000 (1.017 €/m²) - Fonte: Sardegna Immobiliare - annuncio di vendita visionabile su www.idealista.it - Rif. annuncio 25095212

3) BILOCALE IN VENDITA IN VICOLO MARCHETTO, ristrutturato al primo piano di piccola palazzina completamente ristrutturata e tenuta in ottimo stato. Si accede direttamente nella sala, molto luminosa e regolare, con uno spazio relax vicino alla finestra e la zona pranzo più vicina alla cucina separata e molto ampia. La zona cottura è in muratura e si sviluppa sotto una grande cappa un tempo utilizzata come laboratorio orafo. Bagno completamente rifatto e completo. Una scala a chiocciola ci porta al soppalco allestito come camera matrimoniale con ampio armadio su misura e un suggestivo abbaino che guarda ai tetti della città, di complessivi mq. 62 commerciali - Prezzo richiesto € 85.000 (1.371 €/m²)

Sulla base delle verifiche su esposte si ritiene possa essere congrua la media tra i valori al mq. sopra riportati

$\text{€}(1.000+1.017+1.371)/3 = \text{€ } 1.129,33$ al mq. che arrotondato equivale € 1.129 al mq.

Indagini dirette strumentali

Sono state rilevate le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per il 2° semestre 2021, ultimo periodo rilevato, indica quotazioni unitarie comprese tra i 580 e 850 euro/mq per le Abitazioni di tipo economico con stato di conservazione NORMALE

Sono state inoltre rilevate anche le quotazioni del sito www.borsinoimmobiliare.it, che per quanto riguarda le Abitazioni in stabili di fascia media - Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona segna rispettivamente valori unitari di 777, 987 e 1137 €/mq.

Sulla base delle verifiche su esposte si ritiene possa essere giustificata la determinazione del valore dell'immobile derivato dalla media tra il valore medio delle quotazioni dell'OMI, il valore medio del Borsino Immobiliare e la media del valore degli immobili ad uso abitativo, per cui:

VALORE DELL'IMMOBILE = $(\text{€ } 715 + \text{€ } 987 + \text{€ } 1.129)/3 = \text{€ } 943,67$ che arrotondato equivale a € 944 al Mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via Eleonora D'Arborea n. 35, piano 1°	29,14 mq	944,00 €/mq	€ 27.508,16	100,00%	€ 27.508,16
				Valore di stima:	€ 27.508,16

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli n. 2/d, scala 3, piano 1°

L'immobile fa parte di una palazzina condominiale di n.7 piani fuori terra oltre a 2 piani seminterrati destinati a cantina e garage. E' circondato da area pertinenziale con ingresso dalla Via Taramelli destinata a posti auto scoperti e spazi di manovra. Siamo in una zona semicentrale nella quale sono presenti tutti i servizi (scuole pubbliche, supermercati, centri sportivi, poste e chiesa). L'ufficio è disposto su un solo piano (1°) al quale si accede da scala condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 1021, Sub. 175, Zc. 2, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 66.017,71

Per la formulazione del giudizio di stima si sono applicati i principi teorici dell'estimo dettati dall'insieme delle procedure logiche e metodologiche che consentono di giungere ad una motivata e oggettiva valutazione del bene sulla base di elementi economici desumibili dal mercato.

Si precisa che per la valutazione del bene, essendo il medesimo oggetto di una futura vendita, è stato adottato il criterio di stima del più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato viene determinato mediante il metodo sintetico comparativo del confronto di mercato tra il bene oggetto di stima e uno o più beni simili offerti in vendita.

In particolare seguendo la prassi commerciale prevalente nel mercato immobiliare locale, viene applicato il procedimento di stima che utilizza quale elemento indicativo del valore la quotazione unitaria (euro/mq) e una relazione di proporzionalità tra questa e la dimensione del bene.

I dati utilizzati per le comparazioni sono stati ricavati da indagini di mercato dirette e indirette che hanno prodotto i seguenti risultati.

Indagini indirette mercantili

Nel quartiere di "PRUNIZZEDDA" zona semi-centrale del comune di Sassari risultano offerte in vendita di numerosi UFFICI-STUDI PRIVATI di caratteristiche simili al bene pignorato. Di seguito si riportano alcune offerte:

1) UFFICIO Open Space sito in via degli Astronauti 35 <Sassari>, nei pressi del Canopoleno e del bowling, ubicato al piano 1° con accesso disabili. Trattasi di un locale dotato di bagno - Superficie 81 m² commerciali - Prezzo richiesto € 105.000 (1.296,30 €/m²) - Fonte: Attico Immobiliare - annuncio di vendita visionabile su www.immobiliare.it -

Rif. annuncio EK-95617298-09/05/2022

2) UFFICIO con ampia autorimessa in viale Umberto I n. 106 <Sassari>, posto al piano 1° composto da 3 vani, sala attesa e bagno. Superficie mq. 63 commerciali - Prezzo richiesto € 149.000 (2.395,08 €/m²) - Fonte: RE/MAX ABACUS - annuncio di vendita visionabile su www.immobiliare.it - Rif. annuncio UT301 - 20201067-481 - 28/01/2022

3) UFFICIO in Via Pietro Mastino n.19, posto al piano 3° composto da n. 2 stanze, sala d'attesa e bagno, corredato di n. 2 posti auto. Superficie mq. 80 commerciali - Prezzo richiesto € 150.000 (1.875 €/m²) - Fonte: Inserzionista privato - annuncio di vendita visionabile su www.idealista.it - Rif. annuncio 12441560

Sulla base delle verifiche su esposte si ritiene possa essere congrua la media tra i valori al mq. sopra riportati

$\text{€}(1.296,30+2.395,08+1.875)/3 = \text{€} 1.885,46$ al mq. che arrotondato equivale € 1.885 al mq.

Indagini dirette strumentali

Sono state rilevate le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per il 2° semestre 2021, ultimo periodo rilevato, indica quotazioni unitarie comprese tra i 1.200 e 1.700 euro/mq per Uffici con stato di conservazione NORMALE

Sono state inoltre rilevate anche le quotazioni del sito www.borsinoimmobiliare.it, che per quanto riguarda gli UFFICI - Quotazioni di uffici e studi privati - segna rispettivamente valori unitari di 1.145, 1.367 e 1.588 €/mq.

Sulla base delle verifiche su esposte si ritiene possa essere giustificata la determinazione del valore dell'immobile derivato dalla media tra il valore medio delle quotazioni dell'OMI, il valore medio del Borsino Immobiliare e la media del valore degli immobili ad uso UFFICIO, per cui:

VALORE DELL'IMMOBILE = $(\text{€} 1.450 + \text{€} 1.367 + \text{€} 1.885)/3 = \text{€} 1.567,33$ che arrotondato equivale € 1.567 al Mq.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli 2/a, piano Terra
Trattasi di posto auto scoperto situato al piano terra nel cortile condominiale della palazzina al quale si accede direttamente dal cancello automatizzato prospiciente la Via Taramelli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 1021, Sub. 42, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.852,00

Per la formulazione del giudizio di stima si sono applicati i principi teorici dell'estimo dettati dall'insieme delle procedure logiche e metodologiche che consentono di giungere ad una motivata e oggettiva valutazione del bene sulla base di elementi economici desumibili dal mercato.

Si precisa che per la valutazione del bene, essendo il medesimo oggetto di una futura vendita, è stato adottato il criterio di stima del più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato viene determinato mediante il metodo sintetico comparativo del confronto di mercato tra il bene oggetto di stima e uno o più beni simili offerti in vendita.

In particolare seguendo la prassi commerciale prevalente nel mercato immobiliare locale, viene applicato il procedimento di stima che utilizza quale elemento indicativo del valore la quotazione unitaria (euro/mq) e una relazione di proporzionalità tra questa e la dimensione del bene.

I dati utilizzati per le comparazioni sono stati ricavati da indagini di mercato dirette e indirette che hanno prodotto i seguenti risultati.

Indagini indirette mercantili

Nel quartiere di "PRUNIZZEDDA" zona semi-centrale del comune di Sassari non risultano offerte in vendita di POSTI AUTO SCOPERTI di caratteristiche simili al bene pignorato. Pertanto si prendono a riferimento altri quartieri nei quali risultano alcune offerte che di seguito si riportano:

1) Li Punti <Sassari>, a 15 metri da via Domenico Millelire, con accesso diretto dalla strada, spazioso posto auto di 20 mq parzialmente coperto, consente di alloggiare comodamente una autovettura di grandi dimensioni e una moto. - Prezzo richiesto € 10.000 (500 €/m2)

Fonte: Agenzia Immobiliare KEY ESTATE - annuncio di vendita visionabile su www.immobiliare.it - Rif. annuncio 21470392-12861 - 13/11/2021

2) Viale Umberto I n. 96/98 <Sassari>, ampio posto auto scoperto con pavimento in cemento al Pianterreno accesso con cancelli elettrici, di mq. 13 commerciali - Prezzo richiesto € 8.000 (615 €/m2)

Fonte: Privato - annuncio di vendita visionabile su www.immobiliare.it - Rif. annuncio EK-85032438 - 18/10/2021

Sulla base delle verifiche su esposte si ritiene possa essere congrua la media tra i valori al mq. sopra riportati

$\text{€}(500+615)/2 = \text{€ } 557,50$ al mq. che arrotondato equivale € 558 al mq.

Indagini dirette strumentali

Sono state rilevate le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per il 2° semestre 2021, ultimo periodo rilevato, indica quotazioni unitarie comprese tra i 450 e 800 euro/mq per POSTI AUTO SCOPERTI

Sono state inoltre rilevate anche le quotazioni del sito www.borsinoimmobiliare.it, che per quanto riguarda i POSTI AUTO SCOPERTI segna rispettivamente valori unitari di 305, 413 e 522 €/mq.

Sulla base delle verifiche su esposte si ritiene possa essere giustificata la determinazione del valore dell'immobile derivato dalla media dei valori medi delle quotazioni dell'OMI, il valore medio del Borsino Immobiliare e la media del valore degli immobili ad uso abitativo, per cui:

$\text{VALORE DELL'IMMOBILE} = (\text{€ } 625 + \text{€ } 413 + \text{€ } 558)/3 = \text{€ } 532$ al Mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli n. 2/d, scala 3, piano 1°	42,13 mq	1.567,00 €/mq	€ 66.017,71	100,00%	€ 66.017,71
Bene N° 3 - Posto auto Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli 2/a, piano Terra	11,00 mq	532,00 €/mq	€ 5.852,00	100,00%	€ 5.852,00
Valore di stima:					€ 71.869,71

LOTTO 3

- Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Porto Torres (SS) - Località "Li Pidriazzi"
 Trattasi di appezzamento di terreno sito nelle immediate vicinanze nell'abitato del Comune di Porto Torres in località di "Li Pidriazzi". L'area edificabile (da urbanizzare) urbanisticamente ubicata all'interno della Zona omogenea "F" - aree del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale, ha una forma pressoché rettangolare e una giacitura pianeggiante; la sua superficie è di mq. 63.065. Il lotto in questione risulta adiacente alla Zona "C" di espansione denominata "Serra Li Pozzi" ed è direttamente accessibile dalla strada ex SS 131 nonché, per chi proviene dalla costa Nord-Est della Sardegna dalla strada Provinciale Sorso-Porto Torres. La cittadina di Porto Torres è dotata di un porto transfrontaliero (passeggeri, turistico e pescherecci) di competenza nazionale. Nell'area posta a Ovest del centro abitato è presente la zona Industriale ed artigianale (gestita dal Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, Alghero e Porto Torres) dotata anch'essa di un porto industriale-commerciale di competenza nazionale. Le due Aree sono divise sotto l'aspetto urbanistico, geofisico e idrologico dal Rio Mannu. Il territorio del Comune di Porto Torres a trazione fortemente turistico-ricettiva, si estende anche sull'Isola dell'Asinara - oggi denominato "Parco Nazionale dell'Asinara" - collegata giornalmente con un traghetto che dal porto industriale commerciale, porta i passeggeri a Cala Reale.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 13, Qualità Pascolo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.795.460,55

METODO DI STIMA "cost approach"

VALORE DI TRASFORMAZIONE

La stima di un'area edificabile secondo l'aspetto economico del valore di trasformazione viene effettuata frequentemente, in quanto la trasformazione in fabbricato si deve considerare come la sua destinazione ordinaria.

In particolare il valore di trasformazione si applica nei seguenti casi:

- quando non si ha un numero sufficiente di prezzi di mercato relativi ad aree simili al fine di applicare il valore di mercato;
- per determinare il valore massimo che si può attribuire a un'area edificabile.

Il valore di trasformazione di un area edificabile (Vt) si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato del fabbricato che si potrà edificare (Vm) e il costo di edificazione (K), secondo la formula:

$$Vt = Vm - K$$

Per poter procedere con queste valutazioni, si dovrà tenere conto dei fabbricati che ordinariamente è possibile edificare, pertanto sul piano operativo bisognerà definire:

- i tipi di fabbricati che si potranno edificare in base alla destinazione urbanistica della zona (com'è noto, abitazioni, negozi, alberghi, etc. hanno quotazioni di mercato ben diverse);
- la dimensione dei fabbricati, suddivisa per ogni tipologia edilizia realizzabile, mediante essenziali calcoli planivolumetrici;
- i valori unitari applicabili.

Anche se le possibilità edificatorie di un'area dipendono da numerosi parametri urbanistici, per fini estimativi, sono sufficienti in genere pochi calcoli per determinare la superficie commerciale dei fabbricati a partire dalla cubatura edificabile fuori terra.

Si procederà pertanto con le seguenti fasi:

- calcolo della cubatura edificabile (superficie x indice di fabbricabilità);
- calcolo delle aree su cui si può edificare
- calcolo della superficie lorda di pavimento (cubatura edificabile diviso altezza max consentita);
- calcolo della superficie al netto delle parti comuni (superficie lorda di pavimento x 90% circa);
- calcolo della superficie commerciale incrementando la superficie al netto delle parti comuni dell'incidenza delle pertinenze (balconi, cantine, box) con una maggiorazione di circa il 5-10%.

CALCOLO CUBATURA EDIFICABILE

Mq. $61.647 \times 1,00 \text{ Mc/Mq} = 61.647 \text{ Mc}$ edificabili di cui:

Mq. $61.647 \times 0,50 \text{ Mc/Mq} = 30.823,50 \text{ Mc}$ edificabili per insediamenti residenziali

Mq. $61.647 \times 0,50 \text{ Mc/Mq} = 30.823,50 \text{ Mc}$ edificabili per insediamenti turistici

CALCOLO SUPERFICIE DA DESTINARE A SPAZI PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE, VERDE ATTREZZATO A PARCO, GIOCO E SPORT E PARCHEGGI

Mq. $61.647 \times 50\% = \text{Mq. } 30.823,50$

Detto questo è utile prendere in considerazione quanto approvato con delibera C.C. n. 35 del 08.04.2010 dal Comune di Porto Torres in merito all'accordo procedimentale con funzione transattiva (Art. 11 Legge n. 241/1990), sottoscritto tra il Dirigente dell'Area Urbanistica e la Società S.G.O. Srl di Sassari, nel quale vengono concordate le volumetrie di seguito riportate che il Comune di Porto Torres si impegna ad inserire nel Piano Urbanistico Comunale allora in fase di redazione:

- Zona "F" (turistico ricettiva) – Sup. fondiaria Mq. 12.987 – Cubatura edificabile Mc. 14.960
- Zona "C" (esp. Resid. Privata) – Sup. fondiaria Mq. 6.647 – Cub. edificabile Mc. 10.000
- Zona "C" (esp. Resid. Comunale) – Sup. fondiaria Mq. 9.853 – Cub. edificabile Mc. 14.821
- Viabilità Pubblica e Standard per servizi (sia per la Zona F che per Zona C) Mq. 32.160

Si passa ora a stimare le aree edificabili come sopra ipotizzate:

Zona "F" (turistico ricettiva)

Area di 12.987 m² di superficie fondiaria, edificabile per Mc. 14.960 m³.

Il valore ordinario di mercato del fabbricato che si potrà edificare è di 1.450 €/m², mentre il costo di costruzione incide per 1.150 €/m² (comprese le parti interrato).

Cubatura massima edificabile fuori terra: 14.960 m³

Superficie lorda di pavimento (altezza lorda del piano 3 m): $14.960 \text{ m}^3 : 3 \text{ m} = 4.986,67 \text{ m}^2$

Superficie coperta: $4.986,67 \text{ m}^2 : 3 \text{ piani} = 1.662,22 \text{ m}^2$

Superficie commerciale dei fabbricati

Sup. fabbricato lorda (inc. parti comuni del 5%): $4.986,67 \text{ m}^2 \times 95\% = 4.737,34 \times 100\% = 4.737,34 \text{ m}^2$

Balconi: 4.986,67 m2 x 8% = 398,93 x 35% = 139,63 m2
Interrato Cantine:..... 1.662,22 m2 x 40% = 664,89 x 25% = 166,22 m2
Interrato Box: 1.662,22 m2 x 80% = 1.329,78 x 40% = 531,91 m2

Totale Superficie commerciale dei fabbricati 5.575,10 m2

Valore dei fabbricati che si potranno costruire: 5.575,10 m2 x 1.450 €/m2 = € 8.083.895
Costo di costruzione dei fabbricati: 5.575,10 m2 * 1.150 €/m2 = € 6.411.365

Zona "C" (espansione Residenziale Privata)

Area di 6.647 m2 di superficie fondiaria, edificabile per Mc. 10.000 m3.

Il valore ordinario di mercato del fabbricato che si potrà edificare è di 1.500 €/m2, mentre il costo di costruzione incide per 1.150 €/m3 (comprese le parti interrato).

Cubatura massima edificabile fuori terra: 10.000 m3

Superficie lorda di pavimento (altezza lorda del piano 3 m): 10.000 m3 : 3 m = 3.333,33 m2

Superficie coperta: 3.333,33 m2 : 2 piani = 1.666,66 m2

Superficie commerciale dei fabbricati

Sup. fabbricato lorda (inc. parti comuni del 5%): 3.333,33 m2 x 95% = 3.166,66 x 100% = 3.166,66 m2

Balconi:..... 3.333,33 m2 x 8% = 266,66 x 35% = 93,33 m2

Interrato Cantine:..... 1.666,66 m2 x 40% = 666,66 x 25% = 166,66 m2

Interrato Box: 1.666,66 m2 x 80% = 1.333,33 x 40% = 533,33 m2

Totale Superficie commerciale dei fabbricati 3.959,98 m2

Valore dei fabbricati che si potranno costruire: 3.959,98 m2 x 1.500 €/m2 = € 5.939.970
Costo di costruzione dei fabbricati: 3.959,98 m2 * 1.150 €/m2 = € 4.553.977

Zona "C" (espansione Residenziale Comunale)

Area di 9853 m2 di superficie fondiaria, edificabile per Mc. 14.821 m3.

Il valore ordinario di mercato del fabbricato che si potrà edificare è di 1.400 €/m2, mentre il costo di costruzione incide per 1.100 €/m2 (comprese le parti interrato).

Cubatura massima edificabile fuori terra: 14.821 m3

Superficie lorda di pavimento (altezza lorda del piano 3 m): 14.821 m3 : 3 m = 4.940,33 m2

Superficie coperta: 4.940,33 m2 : 2 piani = 2.470,17 m2

Superficie commerciale dei fabbricati

Sup. fabbricato lorda (inc. parti comuni del 5%): 4.940,33 m2 x 95% = 4.693,31 m2 x 100% = 4.693,31 m2

Balconi: 4.940,33 m2 x 8% = 395,23 m2 x 35% = 138,33 m2

Interrato Cantine: 2.470,17 m2 x 40% = 988,07 m2 x 25% = 217,02 m2

Interrato Box: 2.470,17 m2 x 80% = 1.987,14 m2 x 40% = 790,45 m2

Totale Superficie commerciale dei fabbricati 5.839,11 m2

Valore dei fabbricati che si potranno costruire: 5.839,11 m2 x 1.400 €/m2 = € 8.174.754
Costo di costruzione dei fabbricati: 5.839,11 m2 x 1.100 €/m2 = € 6.423.021
Costo di costruzione per Viabilità Pubblica e Standard

per servizi (sia per la Zona F che per Zona C) 32.160 m² x 95 €/m² = € 3.055.200

CALCOLO Valore complessivo dell'intera area edificabile: Vt = Vm — K

Zona "F" (turistico ricettiva) - Valore dei fabbricati che si potranno costruire: € 8.083.895

Zona "C" (espansione Residenziale Privata) - " " " " : € 5.939.970

Zona "C" (espansione Residenziale Comunale) - " " " " : € 8.174.754

Sommano valori di mercato: (Vm) € 22.198.619

Zona "F" (turistico ricettiva) - Costo di costruzione dei fabbricati: € 6.411.365

Zona "C" (espansione Residenziale Privata) - " " " " : € 4.553.977

Zona "C" (espansione Residenziale Comunale) - " " " " : € 6.423.021

Viabilità Pubblica e Standard per servizi - Costo di costruzione per sia

per la Zona F che per Zona C): € 3.055.200

Sommano valori di mercato: (K) € 20.443.563

Vt = Vm — K = € 22.198.619 - € 20.443.563 = € 1.755.056

€ 1.755.056/m² 61.647 = 28,4694 €/m² e in conto tondo 28,47 €/m² di superficie fondiaria

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno edificabile Porto Torres (SS) - Località "Li Pidriazzi"	63065,00 mq	28,47 €/mq	€ 1.795.460,55	100,00%	€ 1.795.460,55
				Valore di stima:	€ 1.795.460,55

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 16/09/2022

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - LOTTO 1 - Planimetria catastale NCT
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - LOTTO 1 - Planimetria appartamento
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - LOTTO 1 - Visura storica U.I.U.
- ✓ N° 4 Foto - LOTTO 1 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Google maps - LOTTO 1 - Ortofoto Google Earth
- ✓ N° 6 Altri allegati - LOTTO1 - Rilievo appartamento
- ✓ N° 7 Altri allegati - LOTTO 1 - Planimetria storica U.I.U. anno 1939
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - LOTTO 2 - Aut.Ed.A_01_52 del 2001 e Conc.Ed._C_03_211del 2003
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - LOTTO 2 - Risposta Settore Edilizia Privata del Comune di SASSARI
- ✓ N° 10 Estratti di mappa - LOTTO 2 - Estratto di mappa Catasto Terreni
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - LOTTO 2 - Visura catastale storica U.I.U.
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - LOTTO 2 - Planimetria U.I.U.
- ✓ N° 13 Foto - LOTTO 2 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 14 Google maps - LOTTO 2 - Foto satellitare Google Earth
- ✓ N° 15 Altri allegati - LOTTO 2 - Rilievo planimetrico
- ✓ N° 16 Estratti di mappa - LOTTO 3 - Estratto di mappa Catasto Terreni
- ✓ N° 17 Ortofoto - LOTTO 3 - Ortofoto Google Earth
- ✓ N° 18 Foto - LOTTO 3 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 19 Visure e schede catastali - LOTTO 3 - Visura storica Catasto Terreni
- ✓ N° 20 Certificato destinazione urbanistica - LOTTO 3 - CDU_Zona F_Fog. 21 _Mapp. 13
- ✓ N° 21 Altri allegati - LOTTO 3 - Delibera C.C. 35-2010 Comune di Porto Torres



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Eleonora D'Arborea n. 35, piano 1°
Appartamento sito al piano primo del fabbricato ubicato nel Comune di Sassari nella via E. D'Arborea n.35, composto da piccolo vano cucina, stanza da letto e servizio igienico. Lo stabile che ospita l'appartamento è posizionato a pochi metri dall'Università centrale, la zona centralissima è dotata di tutti i servizi quali supermercati, negozi, scuole pubbliche, varie università, giardini pubblici, parcheggi e fermata capolinea del trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 2592, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste il fabbricato ospitante l'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare e inserita nel PUC del Comune di Sassari in Zona A - sottozona A1: tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico. Si riportano di seguito le norme di zona: Art. 16 AMBITI DI CONSERVAZIONE - ZONA "A" ----- Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le zone circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche degli agglomerati stessi. Centro Matrice Nella cartografia del PUC sono riportati i Centri Matrice di cui alla determinazione RAS n. 1001/DG del 25.09.2007 per area urbana e Centro Matrice di cui alla cartografia del PPR per Tottubella ed Argentiera. Si tratta dei tessuti urbani di antica e prima formazione definiti in funzione dei ruoli delle reti insediative territoriali, riconoscendo: - assi, poli urbani e margini eventualmente fortificati; - caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie; - presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale; - presenza di verde storico, parchi giardini e ville; - slarghi e piazze. Definizione delle sottozone - La pianificazione comunale sulle zone A individua le seguenti sottozone: - sottozona A1: tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico; - sottozona A 2: tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale. Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA. Art. 17 SOTTOZONA A1 ----- Tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico. Sono presenti quattro tessuti di matrice storica relativi a insediamenti industriali per i quali sono stati definiti dei Progetti Norma raccolti nel fascicolo 5.8.1. Indirizzi normativi Gli interventi sono orientati alla conservazione. Gli edifici in contrasto con il contesto sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione contenute nei Piani Particolareggiati. Gli interventi di riqualificazione e recupero devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico tradizionali ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze. Modalità di attuazione in tutte le zone A1: Piani Particolareggiati Per la redazione dei Piani Particolareggiati l'indice fondiario non può superare quello medio della zona ai sensi dell'art. 4 del D.A. 2266/U/83. In tutte le zone A1, fatta eccezione per i progetti norma di cui al Fascicolo 5.8.1 per cui valgono le indicazioni riportate nel fascicolo, nella redazione dei piani particolareggiati sono ammesse tutte le categorie di intervento. Per le zone A1 interne al Centro Matrice di cui alla determinazione RAS n. 1001/DG del 25.09.2007 per area urbana e Centro Matrice di cui alla cartografia del PPR per Tottubella ed Argentiera la pianificazione attuativa deve altresì essere conforme alle prescrizioni e indirizzi di cui all'art. 52 e 53 delle NTA del PPR Destinazioni d'uso in tutte le zone A1: d0, d1.1, d2.1 come da Allegato

E2 Piano del Commercio, d2.2, d3.1, d3.2, d3.3, d3.4, d3.5 (con esclusione di d3.5.12), d4.1, d9.1, d9.2, d9.3, d10, d13, d14. Categorie d'intervento in tutte le zone A1 in assenza di Piani Particolareggiati I1- I2 - I3 - I4.bis Nelle more di predisposizione dei P.P. nel caso di interventi di tipo I4.bis può essere consentito il cambiamento di destinazione d'uso e purché la nuova destinazione non comporti interventi di modifica sostanziale alla tipologia edilizia dell'edificio oggetto di intervento. In ogni caso trova applicazione il dettato dell'art. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli n. 2/d, scala 3, piano 1°
L'immobile fa parte di una palazzina condominiale di n.7 piani fuori terra oltre a 2 piani seminterrati destinati a cantina e garage. E' circondato da area pertinenziale con ingresso dalla Via Taramelli destinata a posti auto scoperti e spazi di manovra. Siamo in una zona semicentrale nella quale sono presenti tutti i servizi (scuole pubbliche, supermercati, centri sportivi, poste e chiesa). L'ufficio è disposto su un solo piano (1°) al quale si accede da scala condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 1021, Sub. 175, Zc. 2, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel Piano Urbanistico vigente del Comune di Sassari il bene ricade in Zona "B" nella sottozona B1.1 di seguito si riportano le principali definizioni: Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento. Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano. Gli ambiti delle zone B1 sono distinti in sottozone dalla B1.1 alla B1.28 in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono. Modalità di attuazione: Titolo abilitativi diretto. Destinazioni ammesse: d0 - d1 - d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2 - d2.3- d3 (con esclusione di d3.3, d3.4) - d3.5 (con esclusione di d3.5.12) - d4.1 - d9 - d10 - d11 - d12 - d13 - d14. Categorie d'intervento: I1, I2, I3, I4, I4bis I5, I6, I7, I8, I9, I12 Parametri urbanistici ed edilizi: Sono quelli riportati nella Tabella riferita a ciascuna sottozona derivanti dagli studi e dalle analisi dell'ufficio del PUC che per la sottozona B1.10 di seguito si riportano: ZTO: B1.1 If (m3/m2): 6 H (metri): 16,5 RC (%): 40 SAL max per mq. di lotto edificabile: 1,74
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli 2/a, piano Terra
Trattasi di posto auto scoperto situato al piano terra nel cortile condominiale della palazzina al quale si accede direttamente dal cancello automatizzato prospiciente la Via Taramelli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 1021, Sub. 42, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel Piano Urbanistico vigente del Comune di Sassari il bene ricade in Zona "B" nella sottozona B1.1 di seguito si riportano le principali definizioni: Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento. Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano. Gli ambiti delle zone B1 sono distinti in sottozone dalla B1.1 alla B1.28 in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono. Modalità di attuazione: Titolo abilitativi diretto. Destinazioni ammesse: d0 - d1 - d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2 - d2.3- d3 (con esclusione di d3.3, d3.4) - d3.5 (con esclusione di d3.5.12) - d4.1 - d9 - d10 - d11 - d12 - d13 - d14. Categorie d'intervento: I1, I2, I3, I4, I4bis I5, I6, I7, I8, I9, I12 Parametri urbanistici ed edilizi: Sono quelli riportati nella Tabella riferita a ciascuna sottozona derivanti dagli studi e dalle analisi dell'ufficio del PUC che per la sottozona B1.10 di seguito si riportano: ZTO: B1.1 If (m3/m2): 6 H (metri): 16,5 RC (%): 40 SAL max per mq. di lotto edificabile: 1,74

LOTTO 3

• **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Porto Torres (SS) - Località "Li Pidriazzi"

Trattasi di appezzamento di terreno sito nelle immediate vicinanze nell'abitato del Comune di Porto Torres in località di "Li Pidriazzi". L'area edificabile (da urbanizzare) urbanisticamente ubicata all'interno della Zona omogenea "F" - aree del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale, ha una forma pressoché rettangolare e una giacitura pianeggiante; la sua superficie è di mq. 63.065. Il lotto in questione risulta adiacente alla Zona "C" di espansione denominata "Serra Li Pozzi" ed è direttamente accessibile dalla strada ex SS 131 nonché, per chi proviene dalla costa Nord-Est della Sardegna dalla strada Provinciale Sorso-Porto Torres. La cittadina di Porto Torres è dotata di un porto transfrontaliero (passeggeri, turistico e pescherecci) di competenza nazionale. Nell'area posta a Ovest del centro abitato è presente la zona Industriale ed artigianale (gestita dal Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, Alghero e Porto Torres) dotata anch'essa di un porto industriale-commerciale di competenza nazionale. Le due Aree sono divise sotto l'aspetto urbanistico, geofisico e idrologico dal Rio Mannu. Il territorio del Comune di Porto Torres a trazione fortemente turistico-ricettiva, si estende anche sull'Isola dell'Asinara - oggi denominato "Parco Nazionale dell'Asinara" - collegata giornalmente con un traghetto che dal porto industriale commerciale, porta i passeggeri a Cala Reale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 13, Qualità Pascolo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno edificabile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune Censuario di Porto Torres (meglio individuato nella distinta sottostante) ha la seguente destinazione urbanistica: Foglio 21 - Mappale 13 - Zona Omogenea "F" - aree del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale. Nelle zone "F", regolamentate dall'art. 4 del Decreto Regionale dell'Assessore all'Urbanistica N.2266/U del 20.12.1983, l'edificazione è subordinata alla presenza di uno studio di disciplina esteso all'intera zona, ed alla successiva obbligatoria lottizzazione per sub-zone. Il mappale citato ricade in parte all'interno del vincolo idrogeologico, stabilito con Deliberazione del C.C. n. 90 del 31/7/1979, regolamentato dall'art.17 comma 3 delle N.T.A. che si allega (aree di salvaguardia delle risorse idriche) per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, che stabilisce le modalità d'uso di tale porzione del territorio. Vedasi l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Porto Torres in data 28/07/2022



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 171/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Eleonora D'Arborea n. 35, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 2592, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	29,14 mq
Stato conservativo:	Sia la palazzina che ospita l'appartamento che l'immobile oggetto di esecuzione si trovano in uno stato di conservazione MEDIOCRE.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano primo del fabbricato ubicato nel Comune di Sassari nella via E. D'Arborea n.35, composto da piccolo vano cucina, stanza da letto e servizio igienico. Lo stabile che ospita l'appartamento è posizionato a pochi metri dall'Università centrale, la zona centralissima è dotata di tutti i servizi quali supermercati, negozi, scuole pubbliche, varie università, giardini pubblici, parcheggi e fermata capolinea del trasporto pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli n. 2/d, scala 3, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 1021, Sub. 175, Zc. 2, Categoria A10	Superficie	42,13 mq
Stato conservativo:	Sia la palazzina plurifamiliare, con la facciata recentemente ristrutturata, che l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare si presentano in buono stato di conservazione e di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile fa parte di una palazzina condominiale di n.7 piani fuori terra oltre a 2 piani seminterrati destinati a cantina e garage. E' circondato da area pertinenziale con ingresso dalla Via Taramelli destinata a posti auto scoperti e spazi di manovra. Siamo in una zona semicentrale nella quale sono presenti tutti i servizi (scuole pubbliche, supermercati, centri sportivi, poste e chiesa). L'ufficio è disposto su un solo piano (1°) al quale si accede da scala condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile
------------------------------	---

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Antonio Taramelli 2/a, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 1021, Sub. 42, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	L'area del cortile condominiale sulla quale è stato individuato il posto auto risulta in buono stato di conservazione		
Descrizione:	Trattasi di posto auto scoperto situato al piano terra nel cortile condominiale della palazzina al quale si accede direttamente dal cancello automatizzato prospiciente la Via Taramelli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3

Bene N° 4 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Località "Li Pidriazzi"		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 13, Qualità Pascolo	Superficie	63065,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno edificabile risulta recintato da muri a secco l'area è completamente libera e non utilizzata ai fini agricoli.		
Descrizione:	Trattasi di appezzamento di terreno sito nelle immediate vicinanze nell'abitato del Comune di Porto Torres in località di "Li Pidriazzi". L'area edificabile (da urbanizzare) urbanisticamente ubicata all'interno della Zona omogenea "F" - aree del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale, ha una forma pressoché rettangolare e una giacitura pianeggiante; la sua superficie è di mq. 63.065. Il lotto in questione risulta adiacente alla Zona "C" di espansione denominata "Serra Li Pozzi" ed è direttamente accessibile dalla strada ex SS 131 nonché, per chi proviene dalla costa Nord-Est della Sardegna dalla strada Provinciale Sorso-Porto Torres. La cittadina di Porto Torres è dotata di un porto transfrontaliero (passeggeri, turistico e pescherecci) di competenza nazionale. Nell'area posta a Ovest del centro abitato è presente la zona Industriale ed artigianale (gestita dal Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, Alghero e Porto Torres) dotata anch'essa di un porto industriale-commerciale di competenza nazionale. Le due Aree sono divise sotto l'aspetto urbanistico, geofisico e idrologico dal Rio Mannu. Il territorio del Comune di Porto Torres a trazione fortemente turistico-ricettiva, si estende anche sull'Isola dell'Asinara - oggi denominato "Parco Nazionale dell'Asinara" - collegata giornalmente con un traghetto che dal porto industriale commerciale, porta i passeggeri a Cala Reale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

