
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marongiu Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 3	4
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 4	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 3	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 3	5
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 4	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 3	6
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 4	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 3	7
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 4	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 3	8
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 4	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 3	9
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 4	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 3	9
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 4	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 3	9
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 4	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 3.....	10
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 4	10



Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 4	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 3.....	12
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 4	13
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 3.....	13
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 4	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 3.....	14
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 4	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 89/2022 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 79.603,00	19



INCARICO

All'udienza del 16/01/2023, il sottoscritto Arch. Marongiu Maria Cristina, con studio in Via Vittorio Emanuele, 9 - 07041 - Alghero (SS), email mariacri.marongiu@alice.it; mariacri.marongiu@tiscali.it, PEC m.cristina.marongiu@archiworldpec.it, Tel. 349 36 26 373, Fax 079 97 32 088, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 3
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 4

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 3

Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO ubicato al terzo piano di uno stabile sito in comune di Porto Torres in Via Sassari n. 135/c. Il fabbricato nel quale insiste l'immobile oggetto della presente è a destinazione residenziale, si trova nel centro abitato di Porto Torres in una zona dotata di tutte le urbanizzazioni primarie (viabilità e parcheggi) e fornita di diversi servizi essenziali. Edificato tra il 1969 e il 1971 è un edificio di quattro piani fuori terra con copertura piana. L'accesso allo stabile avviene tramite piccolo atrio di ingresso. Non è presente ascensore e/o montascale per cui allo stato attuale i piani non risultano accessibili a persone con mobilità ridotta.

Il portoncino di ingresso immette nel soggiorno, un corridoio di distribuzione conduce agli ambienti: cucina, due camere da letto e un servizio igienico.

E' presente un balcone accessibile dalla cucina con affaccio su cortile interno.

Tutti i locali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre, ad eccezione del disimpegno.

L'altezza netta degli ambienti è di cm 280.

SUPERFICI APPARTAMENTO:

- superficie netta mq 71,00 oltre balcone mq 4,30
- superficie lorda mq 86,00 oltre balcone mq 4,30
- superficie convenzionale mq 87,07

Restano a carico dell'acquirente gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 4

Il bene in oggetto è un LASTRICO SOLARE ubicato al quarto piano a copertura dello stabile descritto al Bene 1. Il bene si sviluppa su una porzione di lastrico solare in coincidenza del sottostante appartamento descritto al Bene 1, raggiungibile tramite vano scala condominiale.

Non è presente ascensore e/o montascale per cui allo stato attuale i piani non risultano accessibili a persone con mobilità ridotta.



Il lastrico solare è delimitato da parapetto murario, la pavimentazione è costituita da guaina impermeabilizzante.

Sul lastrico è installato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica per conto del Comune di Porto Torres (su coperture di proprietà privata). Tale impianto non è incluso nella vendita.

SUPERFICIE LASTRICO SOLARE:

- superficie netta mq 75,50
- superficie lorda mq 86,00

L'edificio su cui insiste il lastrico solare ha esaurito la volumetria consentita, pertanto non sussiste alcun volume residuo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 3
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 3

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 3

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 4

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	2,80 m	3
Balcone scoperto	4,30 mq	4,30 mq	0,25	1,07 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				87,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	75,50 mq	86,00 mq	0,10	8,60 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				8,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,60 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/1974 al 30/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1073, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A Piano 3
Dal 30/07/1986 al 24/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1073, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A Piano 3
Dal 24/02/1993 al 03/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1073, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A Piano 3
Dal 03/06/1998 al 24/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1073, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 725.000,00 Piano 3
Dal 24/09/2012 al 11/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 4345, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 374,43 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/1974 al 30/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1073, Sub. 8, Zc. 1 Categoria F5 Piano 4
Dal 30/07/1986 al 24/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1073, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A Piano 4
Dal 24/02/1993 al 03/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1073, Sub. 8, Zc. 1 Categoria F5 Piano 4
Dal 03/06/1998 al 24/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1073, Sub. 8, Zc. 1 Categoria F5 Cl.2, Cons. 5 vani



		Piano 4
Dal 24/09/2012 al 11/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 4345, Sub. 8, Zc. 1 Categoria F5 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	4345	7	1	A3	2	5 vani		374,43 €	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Una lieve difformità relativa alla distribuzione interna degli spazi potrà essere regolarizzata attraverso presentazione di pratica Docfa per l'aggiornamento della planimetria; gli oneri per la regolarizzazione catastale ammontano a complessivi euro 500.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	4345	8	1	F5					4	

Corrispondenza catastale



La visura catastale riporta come indirizzo Via Sassari n. 133. E' necessario aggiornare i dati riportando il civico corretto 135c.

Non è disponibile elaborato planimetrico catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 3

L'immobile risulta ad oggi abitato e in modesto stato di manutenzione.

Sono presenti tracce di umidità nei soffitti e nelle pareti delle camere e del bagno, (probabilmente da attribuirsi a infiltrazioni provenienti dal lastrico solare soprastante), con lesioni nel soffitto, formazione di muffe e condensa, e con distacco parziale di intonaco e di pellicola pittorica.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 4

Il lastrico solare risulta ad oggi utilizzato dai proprietari e discreto stato di manutenzione.

Sono presenti porzioni di guaina impermeabilizzante distaccata in alcuni punti, in particolare in corrispondenza della canna fumaria, probabile causa delle tracce di umidità nei soffitti dell'abitazione sottostante.

Sul lastrico è installato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica per conto del Comune di Porto Torres (su coperture di proprietà privata).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 3

L'immobile è posto all'interno di uno stabile pluripiano composto di diverse unità immobiliari. Le parti comuni dell'edificio di cui l'immobile fa parte risultano quelle individuate e disciplinate dall'art. 1117 del C.C.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 4

L'immobile è posto all'interno di uno stabile pluripiano composto di diverse unità immobiliari. Le parti comuni dell'edificio di cui l'immobile fa parte risultano quelle individuate e disciplinate dall'art. 1117 del C.C.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 3

Il fabbricato di tipo isolato è ubicato all'interno di un lotto accessibile tramite vialetto da Via Sassari civico 135/c.



L'edificio è stato edificato tra il 1969 e il 1971 con la conseguente tipologia costruttiva, impiantistica ed estetica del periodo. Nel complesso l'intero fabbricato si trova in discrete condizioni manutentive.

La struttura portante dell'edificio appare solida, non sono evidenti segni di cedimenti.

Come riportato dalla relazione di progetto: le fondazioni sono in pietrame calcareo e malta cementizia, la struttura verticale portante è in muratura di cantoni di tufo, i solai sono del tipo precalcolato SAP, i divisori interni sono realizzati in forati.

Il pavimento e il rivestimento del servizio igienico sono in piastrelle di ceramica, il battiscopa è in legno.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono costituiti da avvolgibili di plastica, infisso in legno di pino di Svezia e vetro singolo e doppio infisso esterno in alluminio anodizzato e vetro; le porte interne sono in legno e vetro, il portoncino di ingresso è in legno con serratura di sicurezza.

Non è presente impianto di riscaldamento; l'ACS è prodotta da boiler elettrico collocato nel servizio igienico.

L'impianto elettrico è sottotraccia e non risulta essere stato messo a norma.

L'impianto idrico fognario e quello di adduzione idrica sono realizzati sottotraccia e collegati alle reti pubbliche cittadine.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 4

Il fabbricato di tipo isolato è ubicato all'interno di un lotto accessibile tramite vialetto da Via Sassari civico 135/c.

L'edificio è stato edificato tra il 1969 e il 1971 con la conseguente tipologia costruttiva, impiantistica ed estetica del periodo. Nel complesso l'intero fabbricato si trova in discrete condizioni manutentive.

Il lastrico solare è posto a copertura dell'edificio, suddiviso in due porzioni e raggiungibile tramite vano scala condominiale.

La superficie calpestabile è rivestita con guaina impermeabilizzante che prosegue sui muretti delimitanti il lastrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 3

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 06/04/2023 alla presenza del sig. **** Omissis **** in rappresentanza dell'I.V.G., al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava occupato dai debitori Sig. **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 4

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 06/04/2023 alla presenza del sig. **** Omissis **** in rappresentanza dell'I.V.G., al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava occupato dai debitori Sig. **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1993	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VINCENZO LOJACONO	24/02/1993	79494	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI SASSARI	17/03/1993	3378	2265
		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 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1993	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VINCENZO LOJACONO	24/02/1993	79494	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI SASSARI	17/03/1993	3378	2265



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 PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 3

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a SASSARI il 05/07/2012
Reg. gen. 9545 - Reg. part. 995
Quota: 1/1
Importo: € 81.341,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 09/06/2022
Reg. gen. 9388 - Reg. part. 7052
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la cancellazione dei gravami sono costituiti da:

* Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile quale minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili. L'imposta ipotecaria non può essere inferiore alla misura fissa di euro 200,00.

*Imposta di bollo di €. 59,00

*Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00

Le cancellazioni delle ipoteche volontarie iscritte dagli Istituti di Credito a seguito della concessione di



prestiti di durata superiore ai 18 mesi è dovuta la sola tassa ipotecaria, nella misura fissa di €. 35,0

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 4

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a SASSARI il 05/07/2012
Reg. gen. 9545 - Reg. part. 995
Quota: 1/1
Importo: € 81.341,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 09/06/2022
Reg. gen. 9388 - Reg. part. 7052
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la cancellazione dei gravami sono costituiti da:

* Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile quale minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili. L'imposta ipotecaria non può essere inferiore alla misura fissa di euro 200,00.

*Imposta di bollo di €. 59,00

*Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00

Le cancellazioni delle ipoteche volontarie iscritte dagli Istituti di Credito a seguito della concessione di prestiti di durata superiore ai 18 mesi è dovuta la sola tassa ipotecaria, nella misura fissa di €. 35,0

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 3

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Porto Torres è il Piano Regolatore Generale Comunale:

- Adozione definitiva Delibera C.C. n. 163 del 13/07/1981

- Verifica di coerenza Decreto Ass. Reg. n. 862/U del 09/05/1983

- BURAS n. 30 del 01/06/1983

Ultima variante Piano Regolatore Generale

- Adozione definitiva Delibera C.C. n. 34 del 08/04/2010



- Verifica di coerenza Determin. Dir. Gen. n. 1994/DG del 22/09/2010
- BURAS n. 9 del 29/03/2011

L'immobile è così ricompreso dagli strumenti urbanistici:

PIANO REGOLATORE GENERALE

- AZZONAMENTI - Zona B2 - Artt. 2,6,16 NTA PRG - "La zona "B2" comprende aree non completamente edificate, in cui, oltre gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la demolizione e la ricostruzione degli edifici, è consentita la nuova edificazione su aree libere secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria di 2,00 mc/mq con superficie coperta non superiore al 50%. La destinazione d'uso residenziale (compresi i servizi strettamente connessi alla residenza) è tra quelle ammesse nella suddetta zona dallo strumento urbanistico vigente.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 4

Vale quanto indicato per il Bene n. 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 3

L'immobile risulta agibile.

TITOLI EDILIZI

In seguito alla richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Torres trasmessa in data 17/04/2022 e protocollata nel registro generale del Comune con il n. 0017724 data 18/04/2023, è emerso che l'immobile è stato edificato in conformità ai seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili del 12/06/1969 Pratica n. 2515 rilasciata a nome di **** Omissis ****, con la quale si autorizzava la costruzione di casa di civile abitazione in comune di Porto Torres Via Sassari (SS Carlo Felice)
(grafico di aggiornamento prot. n. 7749 del 17/07/1971)
- Autorizzazione di Abitabilità Pratica n. 791/2515

REGOLARITA' EDILIZIA

L'appartamento risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nei grafici allegati ai titoli abilitativi. Le uniche difformità sono relative a:

- presenza nella cucina di camino con relativa canna fumaria in copertura
- piccole modifiche alla distribuzione interna.

Tali difformità possono essere regolarizzate tramite pratica edilizia.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

- OPERE INTERNE - Comunicazione - modifiche interne (Manutenzione straordinaria – opere interne)
Oneri: Sanzione amministrativa pari a euro 500,00 - Onorario professionale € 1.500,00
- CANNA FUMARIA - Accertamento di conformità con Procedimento di sanatoria edilizia e di autorizzazione paesaggistica
Oneri: Sanzione amministrativa per complessivi euro 1.000,00 - Onorario professionale € 3.000,00



Il CTU ha formulato le proprie conclusioni in osservanza della Legge Regionale 11 ottobre 1985 n. 23 "Norme regionali di controllo dell'attività urbanistico edilizia" e ss.mm.ii., normativa vigente di riferimento alla data della redazione della presente.

Sono chiaramente fatte salve le considerazioni e le valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica di ogni pratica cui perverranno i competenti uffici tecnici al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione edilizia.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A PORTO TORRES (SS) - VIA SASSARI N. 135/C, PIANO 4

In seguito alla richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Torres trasmessa in data 17/04/2022 e protocollata nel registro generale del Comune con il n. 0017724 data 18/04/2023, è emerso che l'immobile è stato edificato in conformità ai seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili del 12/06/1969 Pratica n. 2515 rilasciata a nome di **** Omissis ****, con la quale si autorizzava la costruzione di casa di civile abitazione in comune di Porto Torres Via Sassari (SS Carlo Felice)
(grafico di aggiornamento prot. n. 7749 del 17/07/1971)
- Autorizzazione di Abitabilità Pratica n. 791/2515

L'edificio su cui insiste il lastrico solare ha esaurito la volumetria consentita dallo strumento urbanistico, pertanto non sussiste alcun volume residuo, come risulta dal Certificato di Inedificabilità del 04/01/2010 rinvenuto nel fascicolo edilizio durante l'accesso agli atti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 3
Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO ubicato al terzo piano di uno stabile sito in comune di Porto Torres in Via Sassari n. 135/c. Il fabbricato nel quale insiste l'immobile oggetto della presente è a destinazione residenziale, si trova nel centro abitato di Porto Torres in una zona dotata di tutte le urbanizzazioni primarie (viabilità e parcheggi) e fornita di diversi servizi essenziali. Edificato tra il 1969 e il 1971 è un edificio di quattro piani fuori terra con copertura piana. L'accesso allo stabile avviene tramite piccolo atrio di ingresso. Non è presente ascensore e/o montascale per cui allo stato attuale i piani non risultano accessibili a persone con mobilità ridotta. Il portoncino di ingresso immette nel soggiorno, un corridoio di distribuzione conduce agli ambienti: cucina, due camere da letto e un servizio igienico. E' presente un balcone accessibile dalla cucina con affaccio su cortile interno. Tutti i locali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre, ad eccezione del disimpegno. L'altezza netta degli ambienti è di cm 280. SUPERFICI APPARTAMENTO: - superficie netta mq 71,00 oltre balcone mq 4,30 - superficie lorda mq 86,00 oltre balcone mq 4,30 - superficie convenzionale mq 87,07 Restano a carico dell'acquirente gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4345, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 78.363,00

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 4
Il bene in oggetto è un LASTRICO SOLARE ubicato al quarto piano a copertura dello stabile descritto al Bene 1. Il bene si sviluppa su una porzione di lastrico solare in coincidenza del sottostante appartamento descritto al Bene 1, raggiungibile tramite vano scala condominiale. Non è presente ascensore e/o montascale per cui allo stato attuale i piani non risultano accessibili a persone con mobilità ridotta. Il lastrico solare è delimitato da parapetto murario, la pavimentazione è costituita da guaina impermeabilizzante. Sul lastrico è installato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica per conto del Comune di Porto Torres (su coperture di proprietà privata). Tale impianto non è incluso nella vendita. SUPERFICIE LASTRICO SOLARE: - superficie netta mq 75,50 - superficie lorda mq 86,00 L'edificio su cui insiste il lastrico solare ha esaurito la volumetria consentita, pertanto non sussiste alcun volume residuo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4345, Sub. 8, Zc. 1, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.740,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 3	87,07 mq	900,00 €/mq	€ 78.363,00	100,00%	€ 78.363,00
Bene N° 2 - Lastrico solare Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 4	8,60 mq	900,00 €/mq	€ 7.740,00	100,00%	€ 7.740,00
				Valore di stima:	€ 86.103,00

Valore di stima: € 86.103,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale	6500,00	€

Valore finale di stima: € 79.603,00

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad



una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Premessa

La sottoscritta Architetto Maria Cristina Marongiu, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Sassari, ha inviato per via telematica in data 24/05/2023 la relazione tecnica alle parti, al fine di poter presentare nel termine di 15 giorni le relative osservazioni.

Considerazioni

Alla data del 07/07/2023 non è pervenuta alcuna osservazione e pertanto la sottoscritta conferma in ogni sua parte la relazione.

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.

Alghero, li 07/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marongiu Maria Cristina



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 3
Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO ubicato al terzo piano di uno stabile sito in comune di Porto Torres in Via Sassari n. 135/c. Il fabbricato nel quale insiste l'immobile oggetto della presente è a destinazione residenziale, si trova nel centro abitato di Porto Torres in una zona dotata di tutte le urbanizzazioni primarie (viabilità e parcheggi) e fornita di diversi servizi essenziali. Edificato tra il 1969 e il 1971 è un edificio di quattro piani fuori terra con copertura piana. L'accesso allo stabile avviene tramite piccolo atrio di ingresso. Non è presente ascensore e/o montascale per cui allo stato attuale i piani non risultano accessibili a persone con mobilità ridotta. Il portoncino di ingresso immette nel soggiorno, un corridoio di distribuzione conduce agli ambienti: cucina, due camere da letto e un servizio igienico. E' presente un balcone accessibile dalla cucina con affaccio su cortile interno. Tutti i locali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre, ad eccezione del disimpegno. L'altezza netta degli ambienti è di cm 280. SUPERFICIE APPARTAMENTO: - superficie netta mq 71,00 oltre balcone mq 4,30 - superficie lorda mq 86,00 oltre balcone mq 4,30 - superficie convenzionale mq 87,07 Restano a carico dell'acquirente gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4345, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Porto Torres è il Piano Regolatore Generale Comunale: - Adozione definitiva Delibera C.C. n. 163 del 13/07/1981 - Verifica di coerenza Decreto Ass. Reg. n. 862/U del 09/05/1983 - BURAS n. 30 del 01/06/1983 Ultima variante Piano Regolatore Generale - Adozione definitiva Delibera C.C. n. 34 del 08/04/2010 - Verifica di coerenza Determin. Dir. Gen. n. 1994/DG del 22/09/2010 - BURAS n. 9 del 29/03/2011 L'immobile è così ricompreso dagli strumenti urbanistici: PIANO REGOLATORE GENERALE - AZZONAMENTI - Zona B2 - Artt. 2,6,16 NTA PRG - "La zona "B2" comprende aree non completamente edificate, in cui, oltre gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la demolizione e la ricostruzione degli edifici, è consentita la nuova edificazione su aree libere secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria di 2,00 mc/mq con superficie coperta non superiore al 50%. La destinazione d'uso residenziale (compresi i servizi strettamente connessi alla residenza) è tra quelle ammesse nella suddetta zona dallo strumento urbanistico vigente.
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 4
Il bene in oggetto è un LASTRICO SOLARE ubicato al quarto piano a copertura dello stabile descritto al Bene 1. Il bene si sviluppa su una porzione di lastrico solare in coincidenza del sottostante appartamento descritto al Bene 1, raggiungibile tramite vano scala condominiale. Non è presente ascensore e/o montascale per cui allo stato attuale i piani non risultano accessibili a persone con mobilità ridotta. Il lastrico solare è delimitato da parapetto murario, la pavimentazione è costituita da guaina impermeabilizzante. Sul lastrico è installato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica per conto del Comune di Porto Torres (su coperture di proprietà privata). Tale impianto non è incluso nella vendita. SUPERFICIE LASTRICO SOLARE: - superficie netta mq 75,50 - superficie lorda mq 86,00 L'edificio su cui insiste il lastrico solare ha esaurito la volumetria consentita, pertanto non sussiste alcun volume residuo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4345, Sub. 8, Zc. 1, Categoria F5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vale quanto indicato per il Bene n. 1.

Prezzo base d'asta: € 79.603,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 89/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.603,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4345, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	87,07 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi abitato e in modesto stato di manutenzione. Sono presenti tracce di umidità nei soffitti e nelle pareti delle camere e del bagno, (probabilmente da attribuirsi a infiltrazioni provenienti dal lastrico solare soprastante), con lesioni nel soffitto, formazione di muffe e condensa, e con distacco parziale di intonaco e di pellicola pittorica.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO ubicato al terzo piano di uno stabile sito in comune di Porto Torres in Via Sassari n. 135/c. Il fabbricato nel quale insiste l' immobile oggetto della presente è a destinazione residenziale, si trova nel centro abitato di Porto Torres in una zona dotata di tutte le urbanizzazioni primarie (viabilità e parcheggi) e fornita di diversi servizi essenziali. Edificato tra il 1969 e il 1971 è un edificio di quattro piani fuori terra con copertura piana. L'accesso allo stabile avviene tramite piccolo atrio di ingresso. Non è presente ascensore e/o montascale per cui allo stato attuale i piani non risultano accessibili a persone con mobilità ridotta. Il portoncino di ingresso immette nel soggiorno, un corridoio di distribuzione conduce agli ambienti: cucina, due camere da letto e un servizio igienico. E' presente un balcone accessibile dalla cucina con affaccio su cortile interno. Tutti i locali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre, ad eccezione del disimpegno. L'altezza netta degli ambienti è di cm 280. SUPERFICI APPARTAMENTO: - superficie netta mq 71,00 oltre balcone mq 4,30 - superficie lorda mq 86,00 oltre balcone mq 4,30 - superficie convenzionale mq 87,07 Restano a carico dell'acquirente gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 06/04/2023 alla presenza del sig. **** Omissis **** in rappresentanza dell'I.V.G., al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava occupato dai debitori Sig. **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4345, Sub. 8, Zc. 1, Categoria F5	Superficie	8,60 mq
Stato conservativo:	Il lastrico solare risulta ad oggi utilizzato dai proprietari e discreto stato di manutenzione. Sono presenti porzioni di guaina impermeabilizzante distaccata in alcuni punti, in particolare in corrispondenza della canna fumaria, probabile causa delle tracce di umidità nei soffitti dell'abitazione sottostante. Sul lastrico è installato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica per conto del Comune di Porto Torres (su coperture di proprietà privata).		



Descrizione:	Il bene in oggetto è un LASTRICO SOLARE ubicato al quarto piano a copertura dello stabile descritto al Bene 1. Il bene si sviluppa su una porzione di lastrico solare in coincidenza del sottostante appartamento descritto al Bene 1, raggiungibile tramite vano scala condominiale. Non è presente ascensore e/o montascale per cui allo stato attuale i piani non risultano accessibili a persone con mobilità ridotta. Il lastrico solare è delimitato da parapetto murario, la pavimentazione è costituita da guaina impermeabilizzante. Sul lastrico è installato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica per conto del Comune di Porto Torres (su coperture di proprietà privata). Tale impianto non è incluso nella vendita. SUPERFICIE LASTRICO SOLARE: - superficie netta mq 75,50 - superficie lorda mq 86,00 L'edificio su cui insiste il lastrico solare ha esaurito la volumetria consentita, pertanto non sussiste alcun volume residuo.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 06/04/2023 alla presenza del sig. **** Omissis **** in rappresentanza dell'I.V.G., al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava occupato dai debitori Sig. **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis ****.

