
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pinna Raffaele, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2016 del R.G.E.

promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	19
Stima / Formazione lotti	19
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2016 del R.G.E.....	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 238.886,88	27

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Pinna Raffaele, con studio in Piazza Col. Serra, 12 A - 07100 - Sassari (SS), email raf.pinna@libero.it, PEC raffaele.pinna@geopeg.it, Tel. 079 5903 784 - 347 77 71 472, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sassari (SS) - Via Ausonio Tanda 17, piano T-1

DESCRIZIONE

Il fabbricato oggetto di stima è costituito da una villa unifamiliare essa è ubicata in Loc. Tanca di lu Marchese più precisamente in Via Ausonio Tanda n 17 Reg. Bancali, questa è identificata presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Sassari Sez. Territorio N.C.T. (catasto Terreni) il lotto al Fg. 61 mapp.le 496 e al N.C.E.U. (catasto fabbricati) il fabbricato al Fg. 61 Mapp.le 496 sub. 4. L'immobile è stato edificato in un lotto tutto recintato ricadente nell'agro di Sassari, specificatamente in Zona E "agricola", esso è privo di urbanizzazioni, ma è presente un pozzo a sonda per la fornitura idrica mentre per lo scarico dei reflui è presente una fossa IMHOFF oltre alla linea elettrica-telefonica, Il bene è ubicato alla periferia della borgata di Bancali, dove sono presenti alcune attività commerciali, la chiesa e le scuole.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sassari (SS) - Via Ausonio Tanda 17, piano T-1

TITOLARITÀ

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

- _____ (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile oggetto di stima risulta essere intestato a _____
_____ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e _____ nato a _____
_____ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

CONFINI

Il fabbricato oggetto di stima è costituito da una villa unifamiliare essa è ubicata in Loc. Tanca di lu Marchese più precisamente in Via Ausonio Tanda n 17, Reg. Bancali, questa è identificata presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Sassari Sez. Territorio N.C.T. (catasto terreni) il lotto al Fg. 61 mapp.le 496 e al N.C.E.U. (catasto fabbricati) il fabbricato al Fg. 61 Mapp.le 496 sub. 4. Questo ha accesso e confina con strada pubblica Via Ausonio Tanca n 17 mentre gli altri lati con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso-Soggiorno-Pranzo-Cucina	40,10 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	2,90 m	Terra
Camera	16,40 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,90 m	Terra
Bagno	6,70 mq	7,00 mq	1,00	7,00 mq	2,90 m	Terra
Salone-veranda	13,30 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	3,04 m	Terra
Vano scale	9,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	4,50 m	Terra-primo
Cucina	7,00 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	2,70 m	Terra
Taverna	53,00 mq	61,00 mq	1,00	61,00 mq	2,70 m	Terra
Bagno	2,00 mq	2,60 mq	1,00	2,60 mq	2,70 m	Terra
Veranda	4,60 mq	4,80 mq	0,95	4,56 mq	2,60 m	Terra
Disimpegno	20,30 mq	23,00 mq	0,33	7,59 mq	2,70 m	Piano primo
Camera	12,00 mq	13,20 mq	0,33	4,36 mq	2,20 m	Piano primo mansardato

Cabina armadio	3,80 mq	4,20 mq	0,33	1,39 mq	2,20 m	Piano primo mansardato
Bagno	11,00 mq	12,40 mq	0,33	4,09 mq	2,20 m	Piano primo mansardato
Camera	15,00 mq	16,60 mq	0,33	5,48 mq	2,70 m	Piano primo mansardato
Balcone	1,50 mq	1,70 mq	0,25	0,42 mq	0,00 m	Piano primo mansardato
Locale di sgombero	7,00 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq	2,00 m	Terra
Cortile	261,00 mq	261,00 mq	0,18	46,98 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				237,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				237,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è costituita da una villa unifamiliare, essa è ubicata nell'agro del Comune di Sassari in Loc. La Tanca Di La Marchesa precisamente in Via Ausonio Tanda n 17 in Reg. Bancali. L'immobile oggetto di stima è costituita da un lotto di terreno con soprastante immobile, essi sono identificati presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio della provincia di Sassari al N.C.T. (catasto terreni) il lotto al Fg.61 mapp.le 496 della superficie di mq. 261,00 avente qualità Ente Urbano, mentre il fabbricato al N.C.E.U. (catasto fabbricati) al Fg. 61 mapp.le 496 sub. 4, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2°, consistenza 6 vani, per una superficie catastale di mq. 155,00 disposta su due livelli (piano Terra e piano primo) con destinazione d'uso di civile abitazione ed un rendita paria €4,464,81 intestati a [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1985 al 13/10/1986	il [redacted] L.F. comproprietario fino al 13/10/1986 e nato a [redacted] comproprietario fino al 13/10/1986	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 141 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01000 Reddito dominicale € 2,59 Reddito agrario € 1,81
Dal 13/10/1986 al 21/09/1994	[redacted] proprietaria in comunione dei beni e nato a [redacted] proprietaria in comunione dei beni	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 141 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01000 Reddito dominicale € 2,59 Reddito agrario € 1,81

Dal 21/09/1994 al 09/07/2001	proprietaria in regime di comunione di beni fino al 21/09/1994 e proprietaria in regime di comunione di beni fino al 21/09/1994.	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 141 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01000 Reddito dominicale € 2,59 Reddito agrario € 1,81
Dal 09/07/2001 al 24/09/2001	proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con fino al 15/01/2010 e proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 496 Categoria F1 Superficie catastale 222 mq
Dal 24/09/2001 al 15/01/2010	proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con fino al 15/01/2010.	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 496 Categoria F1 Superficie catastale 261 mq
Dal 15/01/2010 al 04/06/2010	proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con fino al 06/06/2010 e proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con fino al 04/06/2010.	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 496, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 387,34 Piano T-1
Dal 04/06/2010 al 09/11/2015	proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni e proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 496, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 155 mq Rendita € 464,81 Piano T-1

Si conferma che alla data 11/10/2019 i titolari catastali corrispondono alle persone fisiche reali eseguite.

Le planimetrie catastali del fabbricato depositate presso l' Agenzia delle Entrate della provincia di Sassari non risultano essere conformi allo stato di fatto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	61	496	4	2	A3	2	6	155 mq	464,81 €	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
61	496				Ente Urbano		261 mq			

Corrispondenza catastale

L'immobile oggetto di stima è costituita da una villa unifamiliare, essa è ubicata nell'agro del Comune di Sassari in Loc. La Tanca Di La Marchesa precisamente in Via Ausonio Tanca n 17, Reg. Bancali. L'immobile oggetto di stima è costituita da un lotto di terreno con soprastante edificio, essi sono identificati presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio della provincia di Sassari al N.C.T. (catasto terreni) al Fg.61 mapp.le 496 della superficie di mq. 261,00 avente qualità Ente Urbano, mentre il fabbricato al N.C.E.U. (catasto fabbricati) al Fg. 61 mapp.le 496 sub. 4, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2°, consistenza 6 vani, per una superficie catastale di mq. 155,00 disposta su due livelli (piano Terra e piano primo) con destinazione d'uso di civile abitazione ed un rendita paria €464,81 intestati a _____ C.F. _____ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e _____ nato a Sassari il _____ C.F. _____ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

PRECISAZIONI

L'immobile oggetto di stima è costituita da una villa unifamiliare, essa è ubicata nell'agro del Comune di Sassari in Loc. La Tanca Di La Marchesa precisamente in Via Ausonio Tanca n 17 in Reg. Bancali. L'immobile oggetto di stima è costituita da un lotto di terreno con soprastante immobile, essi sono identificati presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio della provincia di Sassari al N.C.T. (catasto terreni) il lotto al Fg.61 mapp.le 496 della superficie di mq. 261,00 avente qualità Ente Urbano, mentre il fabbricato al N.C.E.U. (catasto fabbricati) al Fg. 61 mapp.le 496 sub. 4, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2°, consistenza 6 vani, per una superficie catastale di mq. 155,00 disposta su due livelli (piano Terra e piano primo) con destinazione d'uso di civile abitazione ed un rendita paria €464,81 intestati a _____ C.F. _____ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e _____ nato a _____ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Detto immobile è stato edificato con Concessione n C/95/00347 del 23/05/1995 rilasciata dal Comune di Sassari, a nome di _____ c.f. _____ avente come titolo del progetto "Ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione, costituito da due piani fuori terra". Successivamente in data 08/03/2011 è stata rilasciata Concessione edilizia in Sanatoria con il n 1439/326 a nome di _____ c.f. _____ ivi residente in Via Ausonio Tanca n 17 Reg. La Tanca di La Marchesa, avente come oggetto "Sanatoria edilizia Legge 326/2003 inerente un edificio destinato a civile abitazione sito in Loc. La Marchesa". Visti gli elaborati grafici depositato presso il Comune di Sassari, sopra citati, essi non risultano essere conformi a quanto risulta allo stato attuale.

PATTI

Non risultano esserci patti agli atti.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato oggetto di perizia si trova in buono stato di conservazione essendo stato ristrutturato negli anni 2011 circa, anche se l'immobile necessita di manutenzione ordinaria, quale tinteggiatura degli infissi in legno oltre che del portoncino d'ingresso, inoltre risulta che la struttura in legno lamellare della veranda della superficie di mq. 4,60, ubicata all'ingresso del salotto annesso al vano scale è stata smontata di recente in quanto la stessa deve essere sostituita, (come emerge dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione di perizia).

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto non ha parti in comune ad altre ditte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo scrivente esaminando gli atti non rileva nessuna servitù riferita all'immobile in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobiliare oggetto di esecuzione è costituito da una villa unifamiliare ad uso di civile abitazione, ubicata all'interno di un lotto di terreno identificato presso l'Agenzia delle Entrate della provincia di Sassari sezione Territorio specificatamente al N.C.T. (Catasto Terreni) al Fg. 61 mappale 469 con qualità Ente Urbana della superficie catastale di mq. 261,00. L'immobile è disposta su due livelli, al piano terra si trova la zona giorno, mentre nel piano superiore si trova la zona notte questa risulta essere mansardata. Questa è costituita da una villa unifamiliare con destinazione abitazione ad uso residenziale sito in Sassari (SS) in Reg. Bancali, Località La Tanca Di La Marchesa più specificatamente in Via Ausonio Tanda n 17. Detto immobile è identificato presso l'Agenzia delle Entrate della provincia di Sassari sezione Territorio specificatamente al N.C.E.U. (Catasto fabbricati) al Fg. 61 mappale 469 sub.4 zona censuaria 2 Categoria A/3 di classe 2° con una consistenza di n° 6 vani della superficie catastale di mq. 155,00 ed una superficie scoperta di mq. 145,00 ed una Rendita pari a €. 464,81. Al cespite in oggetto ci si arriva percorrendo la Strada provinciale n 18 Sassari-Argentiera, superata la Borgata di Bancali si trova un agglomerato di edifici dove appunto troviamo la prima traversa SX, denominata Via Ausonio Tanda, al n 17 troviamo il fabbricato oggetto di perizia. L'accesso al lotto su cui insiste il bene è per mezzo di un cancello carrabile ed un ingresso pedonale in ferro zincato, di fronte all'accesso del lotto troviamo l'immobile costituito da due livelli. Esso è così costituito: sulla dx per chi guarda il fabbricato dalla strada, troviamo al piano terra un ingresso disimpegno - un soggiorno-sala con angolo cottura, una camere da letto, un bagno, una veranda chiusa con destinazione soggiorno con annessa scala che collega il piano primo mansardato (zona notte), proseguendo sempre al piano terra accediamo ad un angolo cottura a servizio della taverna con annesso un'altro bagno per una superficie utile complessiva di mq. 159,100 avente un'altezza utile interna di mt. 2,85. Accedendo da vano scale posto sulla veranda-salone si ha accesso al piano primo mansardato dove si trova un disimpegno che da accesso ad una camera da letto matrimoniale con attigua cabina armadio, una camera da letto singola e un bagno a padronale a

servizio del piano, per complessivi mq. 63,60 (superficie utile) ed un'altezza media di mt. 2,20-2,70 oltre un balcone scoperto della superficie utile di mq. 1,50. Inoltre antistante l'ingresso al lotto si trova un piccolo locale di sgombero della superficie utile mq. 7,00, questo ha una copertura a due falde, esse hanno un'altezza media interna di mt. 2,00. Il fabbricato risulta essere edificato tra gli anni 1990-95, essa ha struttura portante in blocchetti in cls su travi di fondazioni in cls armato, i solai piani ed inclinato di copertura sono in latero cemento, costituiti da pignatte e travetti con sovrastante caldana in cls. I tramezzi divisorii interni sono in mattoni di laterizio. Gli intonaci interni ed esterni sono costituiti da malta cementizia premiscelata a base di cemento frattazzati a civile. Gli impianti idrici/fognari ed elettrici dell'unità in oggetto sono stati realizzati secondo le nuove norme, essi sono tutti sotto traccia. E' presente un impianto di riscaldamento a gas ad acqua/aria calda, costituito da caldaia ed elementi radianti. E' presente l'impianto citofonico. I pavimenti dell'immobile sono stati sostituiti con piastrelle in gress porcellanato di varie dimensioni. Gli infissi interni ed esterni sono quelli dell'epoca di costruzione costituiti da legno di abete con vetro camera coibentato, il portoncino e in legno massello, le porte interne sono in legno massello, mentre gli infissi esterni quelli del corpo centrale (piano terra) sono in legno mentre la parte della veranda-salone, del vano scale, della taverna con annesso servizio oltre alla zona (piano primo mansardato) sono in alluminio e pvc color legno con vetro camera a taglio termico. La copertura del fabbricato è a due falde inclinate con sovrastante manto di tegole, come la copertura della taverna e del vano scale. Lo stabile risulta essere stato ristrutturato circa 9/10 anni fa (facciate e vano scale). L'unità si presenta in buono stato di conservazione come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

E' presenta una fossa IMHOFF per la raccolta dello scarico dei reflui, essa è del tipo a sali attivi chiarificatrice, questa è ubicata a valle del fondo, inoltre è presente anche un pozzo a sonda per l'approvvigionamento idrico oltre alla linea elettrica-telefonica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il sottoscritto dal sopralluogo espletato in data 02/10/2019 dalle ore 15;00 e seguenti, ho rilevato che l'immobile sito in Sassari (SS) in Località Tanca di La Marchesa nella Via Ausonio Tanda n 17 Reg. Bancali è costituito da una villa unifamiliare disposta su due livelli (piano terra e piano primo) e identificato al Fg. 61 Mappale 469 sub. 4 al con categoria A/3 di classe 2° con una consistenza di vani 6 ed una superficie catastale di mq. 155,00 e una superficie scoperta di mq. 145,00 con una rendita pari a €. 464,81, esso è abitato dalla : _____, l'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/1994 al 01/10/2019	proprietaria per QUOTA di 1/2 in Regime di comunione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA-	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/09/1994	41045	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari	23/09/1994	10638	1674
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

		Sassari	21/09/1994		
Dal 23/09/1994 al 01/10/2019	proprietario per la QUOTA di 1/2 in regime di comunione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Ipoteca volontaria derivante a Garanzia di Mutuo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/09/1994	41045	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari	23/09/1994	10637	7165
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sassari	21/09/1994		
		Dal 19/01/1999 al 01/10/2019	proprietario per la QUOTA di 1/2 in Regime di comunione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Ipoteca volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	15/01/1999			50507	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei registri immobiliari	19/01/1999			738	81
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Sassari	19/01/1999				
Dal 07/08/2006 al 01/10/2019	proprietario per la QUOTA di 1/2 in regime di comunione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:			Atto tra vivi - Convenzione Matrimoniale di Separazione dei Beni	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/08/2006	48494	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari	01/08/2006	14404	9307
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sassari	07/08/2006		
		Dal 15/09/2006 al 01/10/2019	proprietario per la QUOTA di 1/2 in regime di comunione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	12/09/2006			40160	
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

Dal 11/04/2007 al 01/10/2019	proprietario per la QUOTA di 1/2 in regine di comunione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Conservatoria dei registri immobiliari	15/09/2006	15927	2912
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sassari	15/09/2006		
		Atto tra vivi - Divisione a stralcio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/04/2007	49718	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari	11/04/2007	6577	4245
Dal 04/11/2015 al 01/10/2019	proprietario per la QUOTA di 1/2 in regine di comunione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sassari	11/04/2007		
		Ipoteca Legale derivante da ruolo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Equitalia Centro Spa	16/10/2015	1819	10215
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria registri immobiliari	16/10/2015	12618	1760
		Dal 22/01/2016 al 01/10/2019	proprietario per la QUOTA di 1/2 in regine di comunione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Registrazione	
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Sassari	04/11/2015				
Atto esecutivo o cautelare- Verbale di Pignoramento					
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Ufficiale Giudiziale Corte D'Appello di Cagliari	11/01/2016			3536	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei registri immobiliari	22/01/2016			587	462
				Registrazione	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sassari	22/01/2016		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.

Non sono presenti altri atti successivi all'Atto esecutivo o cautelare alla data 02/10/2019.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 02/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Sassari il 23/09/1994
Reg. gen. 10638 - Reg. part. 1674
Quota: 1000/1000
Importo: € 0,00
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 0,00
Rogante: Porqueddu Gaetano
Data: 23/09/1994
N° repertorio: 41046
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Sassari il 19/01/1999
Reg. gen. 738 - Reg. part. 81
Quota: 1000/1000
Importo: € 0,00
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 0,00
Rogante: Porqueddu Gaetano
Data: 19/01/1999
N° repertorio: 50507
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Sassari il 15/09/2006
Reg. gen. 15927 - Reg. part. 2912
Quota: 1000/1000
Importo: € 0,00
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 0,00
Rogante: Bilardi Maria
Data: 12/09/2006
N° repertorio: 40160
N° raccolta: 18403
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Sassari il 16/10/2015
Reg. gen. 0 - Reg. part. 0
Importo: € 0,00
Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 0,00
Rogante: Equitalia Centro Spa
Data: 16/10/2015
N° repertorio: 1819

Trascrizioni

- **Atto Tra Vivi - Compravendita**
Trascritto a Sassari il 23/09/1994
Reg. gen. 10637 - Reg. part. 7165
Quota: 500/1000
A favore di
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto Tra Vivi-Conversione Matrimoniale di Separazione dei Beni**
Trascritto a Sassari il 07/08/2006
Reg. gen. 14404 - Reg. part. 9307
Quota: 500/500
A favore di
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto Tra Vivi - Divisione a Stralcio**
Trascritto a Sassari il 11/04/2007
Reg. gen. 6577 - Reg. part. 4245
Quota: 1000/1000
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto Esecutivo o Cautelare**
Trascritto a Sassari il 22/01/2016
Reg. gen. 587 - Reg. part. 462
Quota: 1000/1000
A favore di BHW - Bausparkasse Ag
Contro
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari aggiornate al 02/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente è emerso che il fabbricato ricade in Zona E, del Piano Urbanistico Comunale che meglio descrive Art. 43 AMBITI AGRICOLI - ZONA "E" delle norme di attuazione Sottozona E3a - Art. 46 SOTTOZONA E3a

Parametri urbanistici ed edilizi, descrizione:

Aree agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time).

Destinazioni ammesse

Valgono le destinazioni ammesse per le zone E art. 43.

Modalità di attuazione

Valgono le modalità di attuazione indicate per le zone E art. 43.

Categorie di intervento

Valgono le categorie d'intervento previste per le zone E art. 43.

Art. 43 AMBITI AGRICOLI - ZONA "E"

Definizione e rapporti con il PPR

Le zone agricole, secondo la normativa Regionale, sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone:

Nel disciplinare il territorio agricolo il Comune di Sassari intende perseguire le seguenti finalità :

- valorizzare la vocazione produttiva nelle zone agricole del Comune di Sassari;
- salvaguardare e rafforzare l'azione svolta dallo spazio agricolo come connettivo ecologico diffuso;
- individuare e intervenire con attività atte a salvaguardare il suolo e le zone soggette a limiti (rischi) di natura idrogeologica e pedologica; migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola riducendo le emissioni dannose e la dipendenza energetica mitigando o rimuovendo i fattori di criticità e degrado;
- arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'ulteriore formazione di nuclei insediativi, salvaguardando quindi la destinazione agricola dei fondi;
- salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario (muri a secco, siepi, sistemi di canalizzazione...) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra gli insediamenti e il territorio;
- recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio extraurbano, riqualificandolo e favorendo il suo riutilizzo per le aziende agricole e a scopo abitativo;
- incentivare forme di conduzione agricola multifunzionale proprie dell'ambito periurbano, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa sostenibile e didattico culturale e formativa proveniente dalla città e dalle attività presenti.

All'interno della zona agricola, conformemente alle direttive regionali in materia (direttiva sulle zone agricole e linee guida del PPR vigente) sono state individuate le seguenti sottozone:

CAMPO AMBIENTALE 3

Il Campo ambientale è interessato dall'insediamento sparso e annucleato, ai margini della città, lungo la direttrice per Porto Torres. Comprende gli insediamenti di bancali e di San Giovanni, che insistono all'interno della corona olivetata, e i nuclei di Li Punti, Ottava, Villa Gorizia, nonché le propaggini dell'insediamento verso Platamona ed il confine con il comune di Sorso.

Ambito 3 – BANCALI – Risorsa peculiare: L'ambito è interessato da una vasta zona olivetata che supporta un insediamento sparso molto consistente guidato da una direttrice costituita dalla strada per l'Argentiera.

E3a Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione

insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi

Destinazioni ammesse:

d0, d3.5.6, d7.1 con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, d7.1a Fabbricati di appoggio non residenziali qualora il fondo sia privo di qualsiasi preesistenza edilizia, d7.2, d10.1, dll.

Per la destinazione d0 è ammessa la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, attraverso l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali al fine di preservare la destinazione agricola del fondo.

Modalità di attuazione

Gli interventi edificatori si attuano mediante titolo abilitativo diretto con le limitazioni e qualifiche relative ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento fondiario aziendale.

Soggetti legittimati

Il titolo abilitativo per gli edifici ad uso abitativo e per le strutture aziendali può essere rilasciata unicamente ad imprenditori agricoli singoli, o associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti; all'atto del rilascio della concessione il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente.

Possono invece svolgere attività di turismo rurale e attività relativa ai punti di ristoro alle condizioni di cui al comma 2 dell'Art.7, L.R.27/98, i seguenti operatori:

Gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli e associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;

Gestori di servizi di organizzazione e supporto alle attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti negli appositi albi professionali e negli specifici registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Per il recupero del patrimonio edilizio esistente (11, 12, 13, 14) e per la realizzazione di strutture di appoggio non residenziali il titolo abilitativo può essere rilasciata al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

Predisposizione del piano di miglioramento fondiario aziendale.

Il rilascio di nuove concessioni per edifici residenziali e non residenziali è subordinato alla predisposizione di un piano di miglioramento fondiario aziendale che dovrà giustificare le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista, alle esigenze di residenzialità nel fondo connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente.

Tale programma di miglioramento delle colture e dell'ambiente a firma di un tecnico abilitato per la predisposizione di progetti di miglioramento fondiario.

Categorie di intervento.

Sono ammessi i seguenti interventi:

11, 12, 13, 14, 14bis, 15, 16, 17, 18, 19, 112

Parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse destinazioni sono i seguenti fatte salve le diverse disposizioni contenute nel D.A. 2266/U del 20 dicembre 1983 relative a particolari esigenze produttive.

Ai sensi dell'art 13 bis dell L.R. 4/2009 l'indice massimo di fabbricabilità per i fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole e zootecniche (dO) è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi.

Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera secondo quanto prescritto dall'art. 83 del PPR.

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (7.1), alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione, è previsto un indice di 0,20 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 1,00 ha riducibile a 0,50 Ha per impianti serricoli; Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è previsto un indice di 0,01 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00.

Per strutture di appoggio non residenziali (d7.la) è prevista una superficie coperta inferiore ai 26 mq, per i fondi da 3 a 10 ettari, raddoppiabili a 52 mq per superfici superiori a 10 ettari; la struttura di appoggio è costituita da un vano unico, senza servizio igienico, con altezza interna in gronda non superiore a m 2,40, copertura ad unica falda ortogonale al lato maggiore del fabbricato e pendenza non superiore al 25% o copertura piana. Le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a m 5,00. Non sono consentite verande e pergolati e ogni altra sistemazione esterna che pregiudichi la permeabilità dei suoli. L'involucro del fabbricato è realizzabile con muratura intonacata o in legno.

Per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica (d3.S.6) la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3,00 Ha; per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica sono ammessi tre posti letto/Ha da adibire all'attività in questione. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Per aziende di dimensioni superiori ai 5 Ha è stabilito un incremento di un posto letto o di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 5,00 con il limite massimo di 20 posti letto con volumetria totale di mc 1000 suddivisi in 12 camere e/o in 10 piazzole per 30 campeggiatori. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 80 coperti per pasto. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza ed i locali a stretto servizio della attività agricola nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica. Il fondo deve essere unico e accorpato.

Per le attività di turismo rurale di cui all'art. 8, comma 2° L.R. 27/98 si stabilisce che queste vengano esercitate in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'articolo 10 delle direttive per le zone agricole DPGR n°228/94.

Per la definizione e dei parametri urbanistici relativi ai punti di ristoro si richiama il D.A. 2266/U del 20/12/1983 con la seguente integrazione: sono fatti salvi i punti ristoro esistenti, per i quali sono consentiti gli interventi di 11, 12, 13, 14, 16, 17, 11 2; per la realizzazione di nuovi punti di ristoro, sempre nel rispetto di quanto stabilito dal citato D.A. n. 2266/U, è inoltre necessario dimostrare il rispetto di una distanza non inferiore a 20 Km dal più vicino punto di ristoro esistente.

Per strutture per il recupero terapeutico dei disabili (d10.l), dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale è previsto un indice di 0.10 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00. La superficie minima di Ha 3,00 prevista per i suddetti interventi, può essere costituita da aree non contigue tra loro, fino ad un massimo di due, purché appartenenti ad una medesima impresa agricola, interne al solo Comune di Sassari ed esterne alle aree individuate nei Campi Ambientali del territorio periurbano.

Distanze

I nuovi fabbricati residenziali, ricettivi o agrituristici devono essere costruiti ad una distanza di m. 6.00 dal confine.

Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

Le costruzioni per allevamenti zootecnico-intensivo devono distare almeno m. 50 dal confine di proprietà. Detti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G:

- m. 500 se trattasi di allevamenti di suini;
- m. 300 se trattasi di allevamento per avicuniculi;
- m. 100 se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.

Altezze

Tutti i nuovi edifici possono avere massimo 1 piano fuori terra ed altezza non superiore a m.4.50; tale

altezza può essere superata per fabbricati e manufatti in genere, connessi all'attività aziendale che necessitano di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva (es. silos, serre, cabine elettriche). È ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati nel rispetto delle caratteristiche stabilite dal REP.

Caratteristiche qualitative degli interventi

Gli interventi sono riferiti agli edifici, agli spazi aperti di pertinenza, alle infrastrutture di accesso e alle recinzioni.

Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

Le norme generali per le zone E sono da applicarsi per tutte le zone E, fatte salve le diverse specificazioni riportate per le singole zone.

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.

Pertanto dopo aver visto e citato alcuni cenni sulla normativa di riferimento si può concludere che la potenzialità edificatoria per un eventuale ampliamento e/o sopraelevazione del bene oggetto di stima sia preclusa, dal momento che detto immobile ricada in zona Agricola zona E.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il sottoscritto a seguito della richiesta di accesso agli atti avvenuta in data 16/09/2019, presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Sassari ha rilevato che sull'immobile in oggetto sono state rilasciate due concessioni edilizie e un provvedimento di diniego; la prima concessione edilizia è stata rilasciata in data 23/05/1995 con il n° C/95/00347 a nome di
avente come oggetto "Progetto di variante di una casa di civile abitazione distinta al Catasto al Fg. 61 mappa.le 141 per conto di Cavaliere Guido" detto progetto non risulterebbe conforme allo stato attuale in quanto la veranda posta sul retro del fabbricato era prevista aperta su due lati mentre allo stato attuale risulta essere chiusa in muratura e con infissi in pvc a taglio termico oltre ad avere una destinazione d'uso differente da quella autorizzata in progetto cioè a "taverna", inoltre nel progetto questa risulta essere collegata al salone-pranzo mentre nella realtà non è. Sempre nello stesso elaborato grafico autorizzato risulta essere presente un vano destinato a deposito attrezzi e un ripostiglio mentre nello stato attuale vi è un "angolo cottura e un bagno" che tra l'altro esso risulta collegato con il vano scala e il salone. Altra difformità rilevata è che il salone non risulta essere collegato, per mezzo di una porta, con il soggiorno-pranzo. Inoltre si rileva che la destinazione d'uso del piano primo mansardato in progetto è a soffitta mentre nello stato di fatto è una zona notte, costituita da un disimpegno, due camere da letto, una cabina armadio, un bagno e un balcone. Inoltre nel lotto, più precisamente sul retro del fabbricato, adiacente al deposito del gas è risultato un

deposito attrezzi che non emerge dagli elaborati grafici autorizzati.

Altro progetto è stato presentato in data 05/07/1999 presso il Comune di Sassari per ottenere concessione edificatoria "Progetto per l'autorizzazione alla chiusura della veranda e della scala in struttura precaria di alluminio colorato e vetro, in una casa di civile abitazione sita in agro di Sassari Reg. Bancali - La Marchesa di proprietà di _____" progetto respinto con Provvedimento di Diniego N/99/406 del 14/12/1999.

Ulteriore progetto è stato presentato in data 09/12/2004 a nome di _____ avente come oggetto "Sanatoria edilizi Legge 326/2003 inerente un edificio destinato a civile abitazione sito in Loc. La Marchesa" autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n 1439/326 in data 08/03/2011. Visti gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in Sanatoria sopra citata si determina che anche questi non sono conformi allo stato attuale oltre che al primo progetto presentato e autorizzato.

La costruzione è stata edificata tra gli anni 1990-1995.

Non risulta essere rilasciata nessuna certificato di agibilità e/o abitabilità, non si esclude pertanto, che possano essere stati depositati ulteriori progetti per la realizzazione del fabbricato, probabilmente questi potrebbero risultare essere depositati a nome diverso dal primo committente e/o impresa costruttrice di cui non si è riusciti ad identificare il loro nominativo.

L'immobile pertanto non risulta regolare per la legge n° 47/1985, in quanto sono presenti alcune difformità oltre che diversa destinazione d'uso di alcuni ambienti. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non risulta che sia rilasciata certificazione di conformità degli impianti elettrici, idrici/fognari anche se parrebbero realizzati a norma.

Il sottoscritto a seguito della richiesta di accesso agli atti avvenuta in data 16/09/2019, presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Sassari ha rilevato che sull'immobile in oggetto sono state rilasciate due concessioni edilizie e un provvedimento di diniego; la prima concessione edilizia è stata rilasciata in data 23/05/1995 con il n° C/95/00347 a nome di _____,

_____ avente come oggetto "Progetto di variante di una casa di civile abitazione distinta al Catasto al Fg. 61 mappa.le 141 per conto di _____" detto progetto non risulterebbe conforme allo stato attuale in quanto la veranda posta sul retro del fabbricato era prevista aperta su due lati mentre allo stato attuale risulta essere chiusa in muratura e con infissi in pvc a taglio termico oltre ad avere una destinazione d'uso differente da quella autorizzata in progetto cioè a "taverna", inoltre nel progetto questa risulta essere collegata al salone-pranzo mentre nella realtà non è. Sempre nello stesso elaborato grafico autorizzato risulta essere presente un vano destinato a deposito attrezzi e un ripostiglio mentre nello stato attuale vi è un "angolo cottura e un bagno" che tra l'altro esso risulta collegato con il vano scala e il salone. Altra difformità rilevata è che il salone non risulta essere collegato, per mezzo di una porta, con il soggiorno-pranzo. Inoltre si rileva che la destinazione d'uso del piano primo mansardato in progetto è a soffitta mentre nello stato di fatto è una zona notte, costituita da un disimpegno, due camere da letto, una cabina armadio, un bagno e un balcone. Inoltre nel lotto, più precisamente sul retro del fabbricato, adiacente al deposito del gas è risultato un deposito attrezzi che non emerge dagli elaborati grafici autorizzati.

Altro progetto è stato presentato in data 05/07/1999 presso il Comune di Sassari per ottenere concessione edificatoria "Progetto per l'autorizzazione alla chiusura della veranda e della scala in struttura precaria di alluminio colorato e vetro, in una casa di civile abitazione sita in agro di Sassari Reg. Bancali - La Marchesa di proprietà di _____ e _____" progetto respinto con Provvedimento di Diniego N/99/406 del 14/12/1999.

Ulteriore progetto è stato presentato in data 09/12/2004 a nome di _____ avente come oggetto "Sanatoria edilizi Legge 326/2003 inerente un edificio destinato a civile abitazione sito in Loc. La Marchesa" autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria

n 1439/326 in data 08/03/2011. Visti gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in Sanatoria sopra citata si determina che anche questi non sono conformi allo stato attuale oltre che al primo progetto presentato e autorizzato.

La costruzione è stata edificata tra gli anni 1990-1995.

Non risulta essere rilasciata nessuna certificato di agibilità e/o abitabilità, non si esclude pertanto, che possano essere stati depositati ulteriori progetti per la realizzazione del fabbricato, probabilmente questi potrebbero risultare essere depositati a nome diverso dal primo committente e/o impresa costruttrice di cui non si è riusciti ad identificare il loro nominativo.

L'immobile pertanto non risulta regolare per la legge n° 47/1985, in quanto sono presenti alcune difformità oltre che diversa destinazione d'uso di alcuni ambienti. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non risulta che sia rilasciata certificazione di conformità degli impianti elettrici, idrici/fognari anche se parrebbero realizzati a norma.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Dalle indagini effettuate non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali e tanto meno che sia costituito un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sassari (SS) - Via Ausonio Tanda 17, piano T-1

Il fabbricato oggetto di stima è costituito da una villa unifamiliare essa è ubicata in Loc. Tanca di lu Marchese più precisamente in Via Ausonio Tanda n 17 Reg. Bancali, questa è identificata presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Sassari Sez. Territorio N.C.T. (catasto Terreni) il lotto al Fg. 61 mapp.le 496 e al N.C.E.U. (catasto fabbricati) il fabbricato al Fg. 61 Mapp.le 496 sub. 4. L'immobile è stato edificato in un lotto tutto recintato ricadente nell'agro di Sassari, specificatamente in Zona E "agricola", esso è privo di urbanizzazioni, ma è presente un pozzo a sonda per la fornitura idrica mentre per lo scarico dei reflui è presente una fossa IMHOFF oltre alla linea elettrica-telefonica, Il bene è ubicato alla periferia della borgata di Bancali, dove sono presenti alcune attività commerciali, la chiesa e le scuole.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 496, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 61, Part. 496, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 296.337,50

L'immobile oggetto di stima è costituita da una villa unifamiliare, essa è ubicata nell'agro del Comune di Sassari in Loc. La Tanca di la Marchesa precisamente in Via Ausonio Tanda n 17, Reg. Bancali. L'immobile oggetto di stima è costituita da un lotto di terreno con soprastante villa unifamiliare essi sono identificati presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio della provincia di Sassari al N.C.T. (catasto terreni) Fg.61 mapp.le 496 della superficie utile di mq. 261,00 qualità Ente Urbano, mentre il fabbricato al N.C.E.U. (catasto fabbricati) al Fg. 61

mapp.le 496 sub. 4 Categoria A3 di classe 2, consistenza 6 vani, per una superficie catastale di mq. 155,00 disposta su due livelli (piano Terra e piano primo) con rendita catastale pari a €. 464,81, con destinazione d'uso di civile abitazione.

L'immobile è servito da linea dei Bus pubblici ATP, (linea elettrica e telefonica) oltre ad essere presente nel lotto un pozzo a sonda per la fornitura idrica e una fossa Imhoff per lo scarico dei reflui, sono presenti inoltre alcune dalle urbanizzazioni secondarie quali scuola e chiesa.

Il fabbricato ricade in zona E Agricola del Piano Urbanistico Comunale, il quale fa riferimento alle Norme di Attuazione in particolare descritte nell'Art. 43 AMBITI AGRICOLI - ZONA "E", Sottozona E3a. Il bene immobiliare viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 296.337,50 costituita da un villa unifamiliare con destinazione d'uso di civile abitazione con cortile di pertinenza della stessa.

Dalle indagini effettuate sulla base dei valori di mercato per edifici ristrutturati a nuovo con caratteristiche simili a quello oggetto di stima: - Villa unifamiliare di civile abitazione composto al piano terra da ingresso soggiorno-sala-angolo cottura, una camera da letto, una salone, due bagni, un cucinotto, una taverna, un vano scale che porta al piano primo dove si trova un disimpegno che da accesso a due camere da letto, un bagno ed un balcone per una superficie complessiva lorda di mq. 159,10 + 63,60 per una superficie utile complessiva pari a mq. 222,70 e una superficie convenzionale pari a mq. 237,07 x €/mq. 1250,00 = €. 296,337,50; A seguito del sopralluogo avvenuto in data 02/10/2019 e accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Sassari oltre ad aver espletato le visure necessarie presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio e Conservatoria dei registri immobiliari della provincia di Sassari, il sottoscritto ha rilevato lo stato attuale dell'immobile confrontandolo poi con gli elaborati grafici rilasciati dal Comune di Sassari. Dal confronto è emerso che lo stato attuale è parzialmente difforme da quanto rappresentato nelle tavole grafiche autorizzate, precisamente si è rilevato una diversa distribuzione interna oltre ad avere una differente destinazione d'uso di alcuni ambienti, (la veranda posta sul retro del fabbricato era prevista aperta su due lati mentre allo stato attuale risulta essere chiusa in muratura e con infissi in pvc a taglio termico oltre ad avere una destinazione d'uso differente da quella autorizzata in progetto cioè a "taverna", mentre nel progetto questa risulta essere collegata al salone-pranzo mentre nella realtà non è. Sempre nello stesso elaborato grafico autorizzato oltre a essere presente un vano destinato a deposito attrezzi e un ripostiglio mentre nello stato attuale vi è un "angolo cottura e un bagno" che tra l'altro esso risulta collegato con il vano scala e il salone. Altra difformità rilevata è che il salone non risulta essere collegato, per mezzo di una porta, con il soggiorno-pranzo. Inoltre si rileva che la destinazione d'uso del piano primo mansardato in progetto è a soffitta mentre nello stato di fatto è una zona notte, costituita da un disimpegno, due camere da letto, una cabina armadio, un bagno e un balcone. Inoltre nel lotto, più precisamente sul retro del fabbricato, adiacente al deposito del gas è risultato un deposito attrezzi che non emerge dagli elaborati grafici autorizzati), come si evince dall'elaborato grafico allegato alla Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Sassari n C/95/00347 del 23/05/1995. Dai rilievi e gli accertamenti effettuati per dare una risposta in merito alla regolarizzazione delle irregolarità rilevate su alcuni ambienti che costituiscono l'immobile, sarebbe necessario fare richiesta di condono edilizio, in virtù del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, nel caso in cui gli abusi possano essere sanati, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria quando emergono uno o più dei seguenti requisiti. Ricapitolando si può affermare che la sanatoria degli immobili acquistati all'asta può essere richiesta e concessa nei seguenti casi: A) l'opera da sanare è conforme agli strumenti urbanistici in vigore sia al tempo di commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità - art. 46); B) le ragioni del credito sono precedenti all'entrata in vigore della legge sul condono (art. 40 l. n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni in materia di condono edilizio); C) le opere abusive che non possono essere demolite vanno indennizzate come è stato innanzi descritto. Pertanto detta possibilità in virtù di sanabilità della volumetria

abusiva non è percorribile, in quanto le ragioni del credito o meglio l'atto di pignoramento è in data (2016) successiva all'ultimo D.L. 326 del 2003, ultima normativa emanata in materia di condono edilizio. Pertanto stimeremo l'immobile in base ai valori di mercato a nuovo sottratto il valore della vetusta e per la demolizione delle opere abusive e riportare l'immobile allo stato assentito, previa verifica statica della struttura. A dedurre inoltre il valore per la vetustà, manutenzione ordinaria e straordinaria, si attribuisce una percentuale che potrebbe essere calcolata pari al 15 %). Pertanto si avrà: € 296.337,50 x 0,85 = € 251.886,87 valore attuale della Villa. Preso atto delle difformità rilevate, l'importo stimato sarà decurtato degli importi stimati necessari per il ripristino dell'immobile allo stato assentito pari a € 13.000,00, pertanto si avrà il valore dell'immobile al netto della vetusta pari a € 251.886,87 - € 13.000,00 = € 238.886,87 (VALORE ATTUALE).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Sassari (SS) - Via Ausonio Tanda 17, piano T-1	237,07 mq	1.250,00 €/mq	€ 296.337,50	100,00%	€ 296.337,50
				Valore di stima:	€ 296.337,50

Valore di stima: € 296.337,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione (vetustà)	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (ripristino di alcuni ambienti allo stato autorizzato in progetto)	13000,00	€

Valore finale di stima: € 238.886,88

L'immobile oggetto di stima è costituita da una villa unifamiliare, essa è ubicata nell'agro del Comune di Sassari in Loc. La Tanca Di La Marchesa precisamente in Via Ausonio Tanda n 17, Reg. Bancali. L'immobile oggetto di stima è ubicato all'interno di un lotto di terreno con soprastante fabbricato costituito da una villa, essi sono identificati presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio della provincia di Sassari al N.C.T. (Catasto terreni) al Fg.61 mapp.le 496 della superficie di mq. 261,00 avente qualità Ente Urbano, mentre il fabbricato al N.C.E.U. (Catasto fabbricati) al Fg. 61 mapp.le 496 sub. 4, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2°, consistenza 6 vani, per una superficie catastale di mq. 155,00 disposta su due livelli (piano Terra e piano primo) con destinazione d'uso di civile abitazione ed un rendita paria € 464,81 intestati a

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Il tipo di stima utilizzata è quella del "più probabile valore medio di mercato", essa consiste nell'applicazione (dopo aver effettuato un'attenta indagine di mercato) nel moltiplicare la superficie

complessiva convenzionale per il valore di mercato per tipologia di immobili simili a quello in oggetto, detratto della percentuale di vetusta, in virtù dell' anno di costruzione del fabbricato e del valore stimato delle opere necessarie per ripristinare il fabbricato come da progetto autorizzato.

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 24/10/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pinna Raffaele

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sassari (SS) - Via Ausonio Tanda 17, piano T-1

Il fabbricato oggetto di stima è costituito da una villa unifamiliare essa è ubicata in Loc. Tanca di lu Marchese più precisamente in Via Ausonio Tanda n 17 Reg. Bancali, questa è identificata presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Sassari Sez. Territorio N.C.T. (catasto Terreni) il lotto al Fg. 61 mapp.le 496 e al N.C.E.U. (catasto fabbricati) il fabbricato al Fg. 61 Mapp.le 496 sub. 4. L'immobile è stato edificato in un lotto tutto recintato ricadente nell'agro di Sassari, specificatamente in Zona E "agricola", esso è privo di urbanizzazioni, ma è presente un pozzo a sonda per la fornitura idrica mentre per lo scarico dei reflui è presente una fossa IMHOFF oltre alla linea elettrica-telefonica, Il bene è ubicato alla periferia della borgata di Bancali, dove sono presenti alcune attività commerciali, la chiesa e le scuole. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 496, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 61, Part. 496, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente è emerso che il fabbricato ricade in Zona E, del Piano Urbanistico Comunale che meglio descrive Art. 43 AMBITI AGRICOLI - ZONA "E" delle norme di attuazione Sottozona E3a - Art. 46 SOTTOZONA E3a Parametri urbanistici ed edilizi, descrizione: Aree agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time). Destinazioni ammesse Valgono le destinazioni ammesse per le zone E art. 43. Modalità di attuazione Valgono le modalità di attuazione indicate per le zone E art. 43. Categorie di intervento Valgono le categorie d'intervento previste per le zone E art. 43. Art. 43 AMBITI AGRICOLI - ZONA "E" Definizione e rapporti con il PPR Le zone agricole, secondo la normativa Regionale, sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti. Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone: Nel disciplinare il territorio agricolo il Comune di Sassari intende perseguire le seguenti finalità : -valorizzare la vocazione produttiva nelle zone agricole del Comune di Sassari; -salvaguardare e rafforzare l'azione svolta dallo spazio agricolo come connettivo ecologico diffuso; -individuare e intervenire con attività atte a salvaguardare il suolo e le zone soggette a limiti (rischi) di natura idrogeologica e pedologica; migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola riducendo le emissioni dannose e la dipendenza energetica mitigando o rimuovendo i fattori di criticità e degrado; -arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'ulteriore formazione di nuclei insediativi, salvaguardando quindi la destinazione agricola dei fondi; -salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario (muri a secco, siepi, sistemi di canalizzazione...) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra gli insediamenti e il territorio; -recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio extraurbano, riqualificandolo e favorendo il suo riutilizzo per le aziende agricole e a scopo abitativo; -incentivare forme di conduzione agricola multifunzionale proprie dell'ambito periurbano, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa sostenibile e didattico culturale e formativa proveniente dalla città e dalle attività presenti. All'interno della zona agricola, conformemente alle direttive regionali in materia (direttiva sulle zone agricole e linee guida del PPR vigente) sono state individuate le seguenti sottozone: CAMPO AMBIENTALE 3 Il Campo ambientale è interessato dall'insediamento sparso e annucleato, ai margini della città, lungo la direttrice per Porto Torres. Comprende gli insediamenti di bancali e di San Giovanni,

che insistono all'interno della corona olivetata, e i nuclei di Li Punti, Ottava, Villa Gorizia, nonché le propaggini dell'insediamento verso Platamona ed il confine con il comune di Sorso.

Ambito 3 – BANCALI – Risorsa peculiare: L'ambito è interessato da una vasta zona olivetata che supporta un insediamento sparso molto consistente guidato da una direttrice costituita dalla strada per l'Argentiera. E3a Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi. Destinazioni ammesse: d0, d3.5.6, d7.1 con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, d7.1a Fabbricati di appoggio non residenziali qualora il fondo sia privo di qualsiasi preesistenza edilizia, d7.2, dl0.1, dll. Per la destinazione d0 è ammessa la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, attraverso l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali al fine di preservare la destinazione agricola del fondo.

Modalità di attuazione Gli interventi edificatori si attuano mediante titolo abilitativo diretto con le limitazioni e qualifiche relative ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento fondiario aziendale. Soggetti legittimati Il titolo abilitativo per gli edifici ad uso abitativo e per le strutture aziendali può essere rilasciata unicamente ad imprenditori agricoli singoli, o associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti; all'atto del rilascio della concessione il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente. Possono invece svolgere attività di turismo rurale e attività relativa ai punti di ristoro alle condizioni di cui al comma 2 dell'Art.7, L.R.27/98, i seguenti operatori: Gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli e associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura; Gestori di servizi di organizzazione e supporto alle attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti negli appositi albi professionali e negli specifici registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura. Per il recupero del patrimonio edilizio esistente (11, 12, 13, 14) e per la realizzazione di strutture di appoggio non residenziali il titolo abilitativo può essere rilasciata al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiede rla. Predisposizione del piano di miglioramento fondiario aziendale. Il rilascio di nuove concessioni per edifici residenziali e non residenziali è subordinato alla predisposizione di un piano di miglioramento fondiario aziendale che dovrà giustificare le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista, alle esigenze di residenzialità nel fondo connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente. Tale programma di miglioramento delle colture e dell'ambiente a firma di un tecnico abilitato per la predisposizione di progetti di miglioramento fondiario. Categorie di intervento. Sono ammessi i seguenti interventi: 11, 12, 13, 14, I4bis, 15, 16, 17, 18, 19, 112 Parametri urbanistici ed edilizi Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse destinazioni sono i seguenti fatte salve le diverse disposizioni contenute nel D.A. 2266/U del 20 dicembre 1983 relative a particolari esigenze produttive. Ai sensi dell'art 13 bis dell L.R. 4/2009 l'indice massimo di fabbricabilità per i fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole e zootecniche (d0) è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi. Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera secondo quanto prescritto dall'art. 83 del PPR. Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (7.1), alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione, è previsto un indice di 0,20 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 1,00 ha riducibile a 0.50 Ha per impianti serricoli; Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è previsto un indice di 0,01 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00. Per strutture di appoggio non residenziali (d7.1a) è prevista una superficie coperta inferiore ai 26 mq, per i fondi da 3 a 10 ettari, raddoppiabili a 52 mq per

superfici superiori a 10 ettari; la struttura di appoggio è costituita da un vano unico, senza servizio igienico, con altezza interna in gronda non superiore a m 2,40, copertura ad unica falda ortogonale al lato maggiore del fabbricato e pendenza non superiore al 25% o copertura piana. Le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a m 5,00. Non sono consentite verande e pergolati e ogni altra sistemazione esterna che pregiudichi la permeabilità dei suoli. L'involucro del fabbricato è realizzabile con muratura intonacata o in legno. Per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica (d3.S.6) la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3,00 Ha; per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica sono ammessi tre posti letto/Ha da adibire all'attività in questione. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Per aziende di dimensioni superiori ai 5 Ha è stabilito un incremento di un posto letto o di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 5,00 con il limite massimo di 20 posti letto con volumetria totale di mc 1000 suddivisi in 12 camere e/o in 10 piazzole per 30 campeggiatori. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 80 coperti per pasto. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza ed i locali a stretto servizio della attività agricola nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica. Il fondo deve essere unico e accorpato. Per le attività di turismo rurale di cui all'art. 8, comma 2° L.R. 27/98 si stabilisce che queste vengano esercitate in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'articolo 10 delle direttive per le zone agricole DPGR n°228/94. Per la definizione e dei parametri urbanistici relativi ai punti di ristoro si richiama il D.A. 2266/U del 20/12/1983 con la seguente integrazione: sono fatti salvi i punti ristoro esistenti, per i quali sono consentiti gli interventi di 11, 12, 13, 14, 16, 17, 11 2; per la realizzazione di nuovi punti di ristoro, sempre nel rispetto di quanto stabilito dal citato D.A. n. 2266/U, è inoltre necessario dimostrare il rispetto di una distanza non inferiore a 20 Km dal più vicino punto di ristoro esistente. Per strutture per il recupero terapeutico dei disabili (DLO.I), dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale è previsto un indice di 0.10 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00. La superficie minima di Ha 3,00 prevista per i suddetti interventi, può essere costituita da aree non contigue tra loro, fino ad un massimo di due, purché appartenenti ad una medesima impresa agricola, interne al solo Comune di Sassari ed esterne alle aree individuate nei Campi Ambientali del territorio periurbano. Distanze I nuovi fabbricati residenziali, ricettivi o agrituristici devono essere costruiti ad una distanza di m. 6.00 dal confine. Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime. Le costruzioni per allevamenti zootecnico-intensivo devono distare almeno m. 50 dal confine di proprietà. Detti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G: m. 500 se trattasi di allevamenti di suini; m. 300 se trattasi di allevamento per avicuniculi; m. 100 se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini. Altezze Tutti i nuovi edifici possono avere massimo 1 piano fuori terra ed altezza non superiore a m.4.50; tale altezza può essere superata per fabbricati e manufatti in genere, connessi all'attività aziendale che necessitino di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva (es. silos, serre, cabine elettriche). È ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati nel rispetto delle caratteristiche stabilite dal REP. Caratteristiche qualitative degli interventi Gli interventi sono riferiti agli edifici, agli spazi aperti di pertinenza, alle infrastrutture di accesso e alle recinzioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno. I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura. Le norme generali per le zone

E sono da applicarsi per tutte le zone E, fatte salve le diverse specificazioni riportate per le singole zone. 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. Pertanto dopo aver visto e citato alcuni cenni sulla normativa di riferimento si può concludere che la potenzialità edificatoria per un eventuale ampliamento e/o sopraelevazione del bene oggetto di stima sia preclusa, dal momento che detto immobile ricada in zona Agricola zona E.

Prezzo base d'asta: € 238.886,88

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 238.886,88

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Ausonio Tanda 17, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 496, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 61, Part. 496, Qualità Ente Urbano	Superficie	237,07 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato oggetto di perizia si trova in buono stato di conservazione essendo stato ristrutturato negli anni 2011 circa, anche se l'immobile necessita di manutenzione ordinaria, quale tinteggiatura degli infissi in legno oltre che del portoncino d'ingresso, inoltre risulta che la struttura in legno lamellare della veranda della superficie di mq. 4,60, ubicata all'ingresso del salotto annesso al vano scale è stata smontata di recente in quanto la stessa deve essere sostituita, (come emerge dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione di perizia).		
Descrizione:	Il fabbricato oggetto di stima è costituito da una villa unifamiliare essa è ubicata in Loc. Tanca di lu Marchese più precisamente in Via Ausonio Tanda n 17 Reg. Bancali, questa è identificata presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Sassari Sez. Territorio N.C.T. (catasto Terreni) il lotto al Fg. 61 mapp.le 496 e al N.C.E.U. (catasto fabbricati) il fabbricato al Fg. 61 Mapp.le 496 sub. 4. L'immobile è stato edificato in un lotto tutto recintato ricadente nell'agro di Sassari, specificatamente in Zona E "agricola", esso è privo di urbanizzazioni, ma è presente un pozzo a sonda per la fornitura idrica mentre per lo scarico dei reflui è presente una fossa IMHOFF oltre alla linea elettrica-telefonica, Il bene è ubicato alla periferia della borgata di Bancali, dove sono presenti alcune attività commerciali, la chiesa e le scuole.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il sottoscritto dal sopraluogo espletato in data 02/10/2019 dalle ore 15;00 e seguenti, ho rilevato che l'immobile sito in Sassari (SS) in Località Tanca di La Marchesa nella Via Ausonio Tanda n 17 Reg. Bancali è costituito da una villa unifamiliare disposta su due livelli (piano terra e piano primo) e identificato al Fg. 61 Mappale 469 sub. 4 al con categoria A/3 di classe 2° con una consistenza di vani 6 ed una superficie catastale di mq. 155,00 e una superficie scoperta di mq. 145,00 con una rendita pari a €. 464,81, esso è abitato dalla Sig.ra Cirotto Loredana, l'immobile si presenta in buono stato di conservazione.		