

sugiometrasatta

**Geometra Marco Satta**

Studio: Via San Giuseppe 7 07030 MARTIS

Tel 079 566383 Mobile +393478922057



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI**

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Sassari N. 116/2022

Giudice dott.ssa Giuseppina Sanna

## **RELAZIONE DI STIMA VERSIONE PRIVACY**

sugiometrasatta ISTÙDIU TÈCNICU Geometra **Marco Satta**

Carrela de Santu Giuseppe 7 Martis (Tàtari) Ufìtziu 079566383 Telefòneddu 3478922057

email: sugiometrasatta@gmail.com PEC marco.satta@geopec.it



---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Satta Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 116/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 116/2022 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 15/10/2023, il sottoscritto Geom. Satta Marco, con studio in VIA SAN GIUSEPPE 7 - 07030 - Martis (SS), email satta.marco@alice.it, PEC marco.satta@geopec.it, Tel. 079 566383, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2023 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 Sassari (SS) - Via Pala di Carru 139 Li Punti (Coord. Geografiche: Latitudine 40.746654 - Longitudine 8.520617)

## DESCRIZIONE

---

Li Punti

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

Non è stato necessario procedere all'accesso forzoso

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Pala di Carru 139 Li Punti

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione in atti è completa, tranne quella catastale, acquisita dallo scrivente.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/4)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/4)

## CONFINI

Confini:

ovest: foglio 67 particella 516 sub 76

est: foglio 67 particella 516 sub 78

nord: foglio 67 particella 516 sub 1 - bene comune non nensibile - strada interna-

sub: foglio 67 particella 516.

I dati sopra indicati sono stati destinati dall'elaborato planimetrico acquisito.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Taverna	100,00 mq	66,72 mq	0,45	45,00 mq	2,46 m	Terra
Cortile	150,00 mq	150,00 mq	0,15	27,00 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	95,20 mq	118,60 mq	1	200,00 mq	2,70 m	Primo - Secondo
Soffitta	80,00 mq	100,00 mq	0,33	0,35 mq	2,10 m	Soffitta
Balconi	27,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	2,70 m	Primo - Secondo
Portico	16,85 mq	15,40 mq	0,40	6,16 mq	2,46 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>286,01 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>286,01 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Considerato lo stato dei luoghi e la sua architettura, visti i regolamenti comunali, a parere del sottoscritto, al momento l'immobile non si presta a una comoda divisione in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/08/1988 al 09/02/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 67, Part. 516, Sub. 37 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 127 mq Rendita € 542,28 Piano T-1-2 Graffato Graffato
Dal 09/02/2004 al 26/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 67, Part. 516, Sub. 121 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 127 mq Rendita € 542,28 Piano T-1-2 Graffato Graffato
Dal 26/04/2006 al 11/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 67, Part. 516, Sub. 37 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 127 mq Rendita € 542,28 Piano T-1-2 Graffato Graffato

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	516	212		A3	2	7	127 mq	542,28 €	T-1-2	Graffato
	67	516	122	2	C6	2	34	36 mq	175,6 €	T	Graffato
	67	516	77	2	F1		125			T	Graffato

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON VI E' CORRISPONDENZA CATASTALE, in particolare:

- PIANO TERRA: diversa destinazione d'uso - accorpamento del locale di sgombero con l'autorimessa - diversa distribuzione degli spazi interni;
- PIANO PRIMO: diversa distribuzione degli spazi interni;
- PIANO SECONDO diversa distribuzione degli spazi interni;



- PIANO SOFFITTA, non è rappresentata nei documenti catastali.

Si consiglia di procedere all'aggiornamento della pratica catastale, dopo aver stabilito le modalità di intervento per il ripristino dello stato dei luoghi, così come meglio descritto al capitolo REGOLARITA' EDILIZIA.

Il costo stimato, da sostenere per l'aggiornamento della pratica, può essere stabilito in € 1.200,00, oltre oneri di legge.

## PRECISAZIONI

---

Tutti i dati sulla titolarità, la provenienza ventennale e le formalità pregiudizievoli sono stati rilevati dalla certificazione notarile presente nel fascicolo del creditore precedente, e dall'ispezione ipotecaria acquisita dallo scrivente.

Tuttavia è bene evidenziare, oltre a quanto indicato nel capitolo DATI CATASTALI: Corrispondenza Catastale prima, e nel capitolo REGOLARITA' EDILIZIA poi, che in realtà il bene da stimare - sub 121 - accorpa tutte le unità immobiliari di cui al presente procedimento, infatti sia il locale autorimessa distinto con il sub 122, sia il cortile censito con il sub 77, sono parte annessa e integrante allo stesso.

Pertanto la stima che segue verrà condotta considerando un unico bene, perchè difficilmente allo stato attuale, si può procedere a una valutazione separata delle tre unità immobiliari, come meglio evidenziato nei capitoli sopra citati.

## PATTI

---

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non si riscontrano stati stipulati patti e/o condizioni.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo, a parte le suerfetazioni interne descritte nel capitolo REGOLARITA' EDILIZIA, è discreto, se si escludono gli esterni, le quali, mostrano i segni della vestusta e della carenza di opere di manutenzione, in particolare, nei balconi e nella soletta della scala esterna, si notano ammaloramenti del calcestruzzo.

Le pitture esterne sono da rifare ex novo.

## PARTI COMUNI

---

Osservando l'elaborato planimetrico, le parti comuni, oltre quelle stabilite dal Codice Civile, riguardano gli ingressi e la strada interna - subalterno 1 -

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla documentazione in atti, e da quella acquisita, non risultano presenti servitù censi, livelli e usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---



L'appartamento è parte di un complesso immobiliare, costruito dalla Coop. Edilizia "Ideal Casa" tra il 1982 e il 1987, così come risulta dal Certificato di Abitabilità.

L'appartamento, con aree cortilizie annesse, è distribuito su quattro piani: terra, primo, secondo e soffitte.

Presenta le seguenti caratteristiche:

Le strutture portanti sono del tipo misto, in muratura e cemento armato, i solai piani e inclinati in latero cemento.

I pavimenti sono in materiale ceramico, con sistema di posa, formato e colore diversi a seconda del piano.

Le pareti delle due cucine, (piano seminterrato e piano primo) sono placcate con piastrelle di ceramica, le quali presentano anch'esse differenti caratteristiche.

Anche i bagni presentano medesimi elementi: gli apparecchi sanitari sono in vetro china, la rubinetteria in ottone cromato.

La pareti sono intonacate e tinteggiate, in taluni ambienti con pittura lavabile, in altri con finitura tipo spatolato, senza particolari pregi.

I serramenti del piano seminterrato sono alluminio elettrocolorato con vetro camera; le porte interne del tipo, commerciale "all'inglese".

Finestre e porta finestre dei piani superiori sono in legno di Pino di Svezia, dotate di avvolgibili in pvc; le porte interne sono del tipo tamburato di qualità commerciale.

Gli impianti elettrici sono condotti sotto traccia in tutti i piani, dotati di quadri elettrici sia nel piano terra sia nel piano primo.

L'appartamento è dotato anche di impianto di riscaldamento, con radiatori in ghisa, ma secondo quanto appreso durante il sopralluogo, non più funzionante.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

Il piano seminterrato, adibito ad abitazione, al momento del sopralluogo era occupato dall'esecutata sig.ra

I piani superiori erano sfitti e non utilizzati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1998 al 09/02/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI ASSEGNAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. Giovanni Maniga notaio in Sassari	22/01/1998	5458	934
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro di Sassari	05/02/1988		
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/2004 al 26/04/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dr.ssa Maria Galletta notaio in Sassari	26/04/2006		
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Sassari	10/05/2006	8487	5381
		<b>Registrazione</b>			
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 11/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Sassari il 10/05/2006  
Reg. gen. 8488 - Reg. part. 1510  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** -  
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 10/08/2022  
Reg. gen. 13942 - Reg. part. 10529



Quota: 1/1

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il complesso edilizio ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale in Zona C, di cui si riporta la normativa:  
Art. 28 - AMBITI DI NUOVO INTERVENTO - ZONA "C"

Le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

Il PUC distingue le zone C nelle sottozone C1 e C3:

C1: sono le espansioni già previste dal Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n° 1064/U del 17.10.1986;

C3: sono le espansioni di nuova programmazione su parti di territorio inedificate - o parzialmente inedificate ma nelle quali l'edificazione non raggiunge i limiti di superficie richiesti per le zone B - nelle quali si prevede di indirizzare lo sviluppo futuro rispondendo ad esigenze insediative di tipo prevalentemente residenziale.

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

Art. 29 - SOTTOZONA C1 - ESPANSIONI RECENTI ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE

Descrizione: Le zone omogenee C1 riguardano le espansioni recenti che, all'atto di adozione del PUC, hanno concluso il proprio iter attuativo con la stipula della convenzione di lottizzazione.

Modalità di attuazione

Per tali sottozone le modalità di attuazione, le destinazioni ammesse, le categorie d'intervento e i parametri urbanistici ed edilizi sono quelli previsti nel piano attuativo o nel Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n° 1064/U del 17.10.1986 all'atto della sua approvazione e sono riportati nell'allegato Fascicolo 4.12.2.

Per quanto concerne le aree S che hanno partecipato ai Piani di Lottizzazione col sistema perequativo previsto dall' Art. 523 del PRGC, esse mantengono la loro classificazione di aree per Standard, pertanto sono normate secondo le prescrizioni dei successivi Artt. 78, 79, 80, 81, 82 delle presenti NTA e partecipano al computo della verifica degli standard.

Dall'esame della normativa, non pare vi sia la possibilità di incrementare la volumetria esistente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Con nota del 11/12/2023, il Comune di Sassari, a seguito dell'Istanza di Accesso agli atti, presentata dal sottoscritto CTU, comunicava quanto segue:

"In riferimento alla sua istanza si fa presente che, a seguito dell'Archivio Edilizio del 2005, parte della documentazione del settore è stata danneggiata o resa inaccessibile, tra cui la pratica della Ideal Casa, esaminata dalla Commissione in data 25/07/2000. Pertanto gli unici documenti disponibili per l'estrazione sono i provvedimenti di licenza di costruzione e concessione edificatoria e/o l'agibilità, che si trasmettono in allegato"..... omissis.

In considerazione di tale nota, non sarà possibile dare risposta esaustiva al quesito.

Tuttavia osservando le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, si riscontrano una serie di difformità in tutto il fabbricato. Dette planimetrie, a parere dello scrivente, potrebbero rappresentare lo stato di progetto, che l'immobile è stato acquistato nel 2006, quindi successivo all'incendio, per il quale non risultano presentate pratiche edilizie.



Il sopralluogo ha consentito di accertare che sul fabbricato vi sono alcune difformità, in particolare:

- PIANO TERRA: diversa destinazione d'uso: da locale di sgombero/autorimessa a locale uso abitazione.

L'altezza interna, di metri 2,46 non possiede i requisiti per l'abitabilità (h= 2,70);

- PIANO PRIMO: diversa distribuzione degli spazi interni;

- PIANO SECONDO: diversa distribuzione degli spazi interni;

- PIANO SOFFITTA: non è rappresentata nei documenti catastali.

Sopralluogo si è appreso che l'appartamento ha subito delle variazioni, per "dividere" l'immobile a seguito di causa di separazione coniugale.

Le modifiche apportate, presumibilmente non autorizzate, a parere dello scrivente, non sono al momento sanabili e pertanto si propone il ripristino dello stato dei luoghi, con la demolizione delle partizioni interne.

La pratica, comprese eventuali sanzioni, da corrispondere al Comune potrebbe avere un costo stimabile in € 4/5000,00 oltre oneri di legge dovuti al professionista per la redazione della pratica, oltre oneri di legge.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Lo scrivente non ha rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica, il quale sarà redatto e allegato alla presente perizia immobiliare.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Non si hanno notizie circa vincoli e oneri condominiali, tuttavia si presume che gli ingressi e la strada interna, così come risulta dall'elaborato planimetrico, sono parti comuni, e pertanto comportano l'assolvimento degli oneri ad essi associati.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Pala di Carru 139 Li Punti  
Li Punti  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 516, Sub. 212, Categoria A3, Graffato Graffato - Fg. 67, Part. 516, Sub. 122, Zc. 2, Categoria C6, Graffato Graffato - Fg. 67, Part. 516, Sub. 77, Zc. 2, Categoria F1, Graffato Graffato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Valore di stima del bene: € 257.409,00  
Per stabilire quale possa essere il metodo estimativo più idoneo, occorre preliminarmente considerare



la natura, lo stato dei cespiti e la loro condizione di mercato.

L'immobile, come detto ricadono in un quartiere di recente espansione, di discreto livello qualitativo, in un comparto avente caratteristiche residenziali di tipo corrente con costi di costruzione nella media di mercato, e con tipologie standardizzate.

Il mercato immobiliare si presenta poco dinamico e non è più in condizioni di equilibrio in quanto a fronte di una numerosa considerevole e vasta offerta, non vi è altrettanta richiesta, e questo incide pesantemente sul valore degli immobili.

La stima pertanto verrà riferita a condizioni di ordinarietà e attualità, secondo i principi generali dell'estimo,

tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle condizioni in cui attualmente si trova.

Il criterio di stima che meglio si adatta è quello sintetico comparativo per confronto diretto, ossia a valori di mercato, i cui dati di riferimento sono stati desunti oltre che dalle proprie conoscenze peritali, da professionisti locali, esperti valutatori del settore creditizio, imprenditori locali, agenzie immobiliari, annunci di vendita, raffrontati infine con i dati delle quotazioni immobiliari OMI, che seppur generici e indicativi, costituiscono un utile orientamento ai fini della stima.

In considerazione di quanto sopra si ritiene attribuire un valore di € 900,00 al mq/coperto, il cui prezzo , tiene conto della vetustà, e del ripristino dello stato dei luoghi, comprese eventuali spese da sostenere per la redazione delle pratiche urbanistica e l'aggiornamento degli atti catastali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via Pala di Carru 139 Li Punti	286,01 mq	900,00 €/mq	€ 257.409,00	100,00%	€ 257.409,00
				Valore di stima:	€ 257.409,00

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.

Martis, li 15/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Satta Marco



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Pala di Carru 139 Li Punti

Li

Punti

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 516, Sub. 212, Categoria A3, Graffato Graffato - Fg. 67, Part. 516, Sub. 122, Zc. 2, Categoria C6, Graffato Graffato - Fg. 67, Part. 516, Sub. 77, Zc. 2, Categoria F1, Graffato

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

Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale in Zona C, di cui si riporta la normativa: Art. 28 - AMBITI DI NUOVO INTERVENTO - ZONA "C" Le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B. Il PUC distingue le zone C nelle sottozone C1 e C3: C1: sono le espansioni già previste dal Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n° 1064/U del 17.10.1986; C3: sono le espansioni di nuova programmazione su parti di territorio inedificate - o parzialmente inedificate ma nelle quali l'edificazione non raggiunge i limiti di superficie richiesti per le zone B - nelle quali si prevede di indirizzare lo sviluppo futuro rispondendo ad esigenze insediative di tipo prevalentemente residenziale. Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA. Art. 29 - SOTTOZONA C1 - ESPANSIONI RECENTI ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE Descrizione: Le zone omogenee C1 riguardano le espansioni recenti che, all'atto di adozione del PUC, hanno concluso il proprio iter attuativo con la stipula della convenzione di lottizzazione. Modalità di attuazione Per tali sottozone le modalità di attuazione, le destinazioni ammesse, le categorie d'intervento e i parametri urbanistici ed edilizi sono quelli previsti nel piano attuativo o nel Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n° 1064/U del 17.10.1986 all'atto della sua approvazione e sono riportati nell'allegato Fascicolo 4.12.2. Per quanto concerne le aree S che hanno partecipato ai Piani di Lottizzazione col sistema perequativo previsto dall' Art. 523 del PRGC, esse mantengono la loro classificazione di aree per Standard, pertanto sono normate secondo le prescrizioni dei successivi Artt. 78, 79, 80, 81, 82 delle presenti NTA e partecipano al computo della verifica degli standard. Dall'esame della normativa, non pare vi sia la possibilità di incrementare la volumetria esistente.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 116/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Via Pala di Carru 139 Li Punti		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 516, Sub. 212, Categoria A3, Graffato Graffato - Fg. 67, Part. 516, Sub. 122, Zc. 2, Categoria C6, Graffato Graffato - Fg. 67, Part. 516, Sub. 77, Zc. 2, Categoria F1, Graffato Graffato	<b>Superficie</b>	286,01 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo, a parte le suerfetazioni interne descritte nel capitolo REGOLARITA' EDILIZA, è discreto, se si escludono gli esterni, le quali, mostrano i segni della vestusta e della carenza di opere di manutenzione, in particolare, nei balconi e nella soletta della scala esterna, si notano ammaloramenti del calcestruzzo. Le pitture esterne sono da rifare ex novo.		
<b>Descrizione:</b>	Li Punti		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

