
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marongiu Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 200/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano T.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano S1	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano T	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano S1	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano T	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano S1	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano T	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano S1	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano S1	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano T	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano S1	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano T	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano S1	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano T	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano S1	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano T	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano S1	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano T	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano S1	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano T.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano S1	11
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano T.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano S1	12
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano T.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano S1	13
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano T.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano S1	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano T.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano S1	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 200/2021 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 161.792,69	19

INCARICO

All'udienza del 22/02/2024, il sottoscritto Arch. Marongiu Maria Cristina, con studio in Via Vittorio Emanuele, 9 - 07041 - Alghero (SS), email mariacri.marongiu@alice.it; mariacri.marongiu@tiscali.it, PEC m.cristina.marongiu@archiworldpec.it, Tel. 349 36 26 373, Fax 079 97 32 088, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO T

L'unità immobiliare costituita da appartamento è posta al piano terra di un edificio a destinazione residenziale, sito in Via Bramante da Urbino n.9, zona semiperiferica della città.

L'edificio si sviluppa su cinque piani fuori terra oltre un piano seminterrato destinato a box auto. L'accesso all'appartamento avviene tramite vano ingresso condominiale dotato di scala e ascensore. Il portoncino di ingresso all'appartamento dal vano scala immette nel soggiorno con angolo cottura e ripostiglio e con affaccio su area esterna di pertinenza (con tettoia in legno), dal soggiorno si accede un corridoio di distribuzione che conduce a tre camere da letto e al servizio igienico.

L'appartamento è dotato di impianto idrico fognario, elettrico, tv e telefono.

L'altezza netta degli ambienti è di cm 270.

L'unità si sviluppa su:

- superficie netta appartamento mq 91,30 oltre cortile/giardino mq 140,80
- superficie lorda appartamento mq 105,20 oltre cortile/giardino mq 151,70
- superficie commerciale complessiva di mq 120,37

L'area esterna a contorno dell'abitazione, destinata in progetto a "verde privato", è stata in parte pavimentata in assenza di titolo abilitativo. La scrivente CTU ritiene che tale intervento sia in contrasto con le normative vigenti e che debba rimosso ripristinando la situazione come da progetto approvato.

La tettoia esterna è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo. La scrivente CTU ritiene possibile regolarizzare il manufatto tramite pratica di accertamento di conformità con opere, secondo quanto stabilito dall'art. 16 della L.R. 23/85.

Sono fatte salve le conclusioni cui perverranno i competenti uffici tecnici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO S1

Il bene in oggetto è costituito da un locale garage posto al piano seminterrato dello stabile sito in Via Bramante da Urbino n. 9 descritto al bene 1.

L'accesso al garage in oggetto avviene per i pedoni tramite scala condominiale sita nell'androne comune, per le autovetture tramite rampa inclinata con ingresso su Via Bramante.

La rampa tramite cancello con apertura automatica immette sullo spazio di manovra di servizio ai garage.

Il box risulta utilizzato dai proprietari e occupato da ingombri.

Si tratta di un ampio locale di forma rettangolare di larghezza pari a cm 354 e lunghezza pari a cm 585.

La superficie netta è pari a mq 20,71 con altezza di cm 2,37.

La superficie commerciale è pari a mq 23,30

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO T

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO S1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,30 mq	105,20 mq	1	105,20 mq	2,72 m	T
Giardino/Cortile	140,80 mq	151,70 mq	0,1	15,17 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				120,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Box	20,71 mq	23,30 mq	1	23,30 mq	2,37 m	S1
Totale superficie convenzionale:				23,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/2009 al 02/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 4128, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani
Dal 02/03/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 4128, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86 Piano T
Dal 09/11/2015 al 08/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 4128, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 118 mq escluse aree scoperte 106 mq Rendita € 340,86 Piano T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/2009 al 02/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 4128, Sub. 45 Categoria C6 Cl.1, Cons. 22 mq Rendita € 48,86 Piano S1
Dal 02/03/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 4128, Sub. 45 Categoria C6 Cl.1, Cons. 22 mq Rendita € 48,86 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 08/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 4128, Sub. 45 Categoria C6 Cl.1, Cons. 22 mq Superficie catastale 24 mq

		Rendita € 48,86 Piano S1
--	--	-----------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	4128	4		A3	1	5,5 vani	118 mq escluse aree scoperte 106 mq	340,86 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	4128	45		C6	1	22 mq	24 mq	48,86 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO T

L'appartamento risulta ad oggi funzionante e in buono stato di conservazione e manutenzione.
Si rilevano tracce di umidità da condensa sulle pareti e sul soffitto delle camere da letto fronte interno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO S1

Il box auto risulta ad oggi utilizzato come deposito e in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO S1

Vale quanto indicato per il BENE 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO T

Il fabbricato ha la facciata principale su Via Bramante da Urbino orientata a nord-ovest, la facciata interna orientata a sud-est con affaccio su cortile interno, le due facciate laterali su spazi liberi.

L'edificio è stato edificato nel 2004 con la conseguente tipologia costruttiva, impiantistica ed estetica del periodo.

La struttura verticale portante è in pilastri in C.A.; le tamponature perimetrali sono costituite da doppio tavolato in mattoni semipieni/forati di laterizio e interposta camera d'aria con pannello isolante esterno; i solai sono del tipo in laterocemento su travi in C.A.

I divisori interni sono realizzati in forati. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il pavimento dell'intero appartamento è in piastrelle di gres porcellanato, il rivestimento di cucina e locali wc è in piastrelle di gres porcellanato.

Gli infissi esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica e finestre in legno con vetrocamera; le porte interne sono in legno.

Il servizio igienico è completo di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria occorrente per il buon funzionamento e precisamente: lavabo, doccia, bidet e water.

A contorno dell'abitazione è presente un camminamento pavimentato, una zona adibita a verde e una ampia zona pavimentata.

Esternamente è presente una caldaia a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per l'impianto di riscaldamento con terminali costituiti da radiatori (da tempo inutilizzato). E' inoltre presente una stufa a pellet nel soggiorno.

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

E' presente impianto videocitofonico, TV e telefono.

L'impianto idrico fognario è realizzato sottotraccia ed è collegato alle reti pubbliche cittadine.

L'altezza utile degli ambienti è pari a cm 272.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO S1

L'accesso al garage in oggetto avviene per i pedoni tramite scala condominiale accessibile dall'androne comune, per le autovetture tramite rampa inclinata con ingresso su Via Bramante.

La rampa tramite cancello con apertura automatica immette sullo spazio di manovra a servizio dei garage.

Il garage presenta portellone metallico a un' anta basculante ad apertura manuale.

Si tratta di un locale di forma rettangolare regolare, con pareti interne intonacate e tinteggiate e pavimento in battuto di cemento. E' presente un impianto elettrico realizzato con canalette esterne.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO T

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 16/04/2024, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, alla presenza del delegato dell'IVG **** Omissis **** era presente il comproprietario esecutato Sig.ra **** Omissis **** che lo occupa come abitazione primaria

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO S1

Vale quanto indicato per il bene 1.

Vale quanto indicato per il BENE 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/2002	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIOVANNI MANIGA	08/07/2002		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	19/07/2002	9567	6820
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/03/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUIGI MANIGA	02/03/2010	229732	22031
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	16/03/2010	4538	2969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO S1

Vale quanto indicato per il BENE 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 19/06/2008
Reg. gen. 11086 - Reg. part. 1887

Importo: € 4.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 2.100.000,00

Rogante: NOTAIO LUIGI MANIGA

Data: 17/06/2008

Note: A garanzia sulla quota di 1/1 della piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione, sito in Porto Torres Loc. Le Vigne, NCT Fg 8 part. lle 3519 e 3416. ANNOTAZIONE nn. 1957/194 del 03/02/2010 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA In virtù di atto del Notaio Luigi Maniga del 27/01/2010 la suddetta ipoteca viene frazionata in n. 15 quote. In particolare sull'immobile oggetto della presente è determinata una quota capitale pari a € 110.000,00 e una quota d'ipoteca di € 220.000,00.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO AMMINISTRATIVO

Iscritto a SASSARI il 12/11/2013

Reg. gen. 14704 - Reg. part. 1548

Importo: € 124.239,48

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 62.119,74

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a SASSARI il 03/03/2016

Reg. gen. 2245 - Reg. part. 383

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI-COSTITUZIONE DI VINCOLO**

Trascritto a SASSARI il 16/03/2010

Reg. gen. 4539 - Reg. part. 2970

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

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

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 14/01/2022

Reg. gen. 475 - Reg. part. 336

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO S1

Oneri di cancellazione

Vale quanto indicato per il BENE 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO T

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

- Adozione definitiva Delibera C.C. n. 163 del 13/07/1981
- Verifica di coerenza Decreto Ass. Reg. n. 862/U del 09/05/1983
- BURAS n. 30 del 01/06/1983

Ultima variante Piano Regolatore Generale

- Adozione definitiva Delibera C.C. n. 34 del 08/04/2010
- Verifica di coerenza Determin. Dir. Gen. n. 1994/DG del 22/09/2010
- BURAS n. 9 del 29/03/2011

L'immobile è così ricompreso dagli strumenti urbanistici:

PIANO REGOLATORE GENERALE

- AZZONAMENTI - Zona C4 - Art. 8 NTA PRG - Le zone "C" comprendono aree di espansione di nuova edificazione, le subzone C2-C4-C5-C7-C8-C9-C10 sono riservate a P.L. di iniziative private.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO S1

Vale quanto indicato per il BENE 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO T

TITOLI EDILIZI

In seguito alla richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Torres trasmessa in data 29/04/2024 e registrata con Prot. n. 0019665 del 29/04/2024, in data 02/05/2024 è stato possibile prendere visione delle pratiche edilizie da cui è emerso che l'immobile è stato edificato secondo i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 51/2008 del 10/04/2008 Pratica N°11905 per la realizzazione di edificio a uso residenziale, direzionale, commerciale - Blocco 3, Via Bramante da Urbino, zona C4
- Pratica DUUAP Prot. n. 30068 del 13/11/2009 Variante in corso d'opera
- Dichiarazione di Agibilità del 18/11/2011

Il fabbricato residenziale è stato realizzato nell'ambito del Piano di Lottizzazione Edilmura srl, stralcio funzionale del Comparto C4 del PRGC di Porto Torres, approvato con Delibera C.C. n. 13 del 26/02/2001 e successiva n. 99 del 28/12/2001.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'abitazione risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nei grafici allegati ai titoli abilitativi. Si rileva che l'area esterna a contorno dell'abitazione, destinata in progetto a "verde privato", è stata in parte

pavimentata in assenza di titolo abilitativo. La scrivente CTU ritiene che tale intervento sia in contrasto con l'art. 9 delle NTA del PRGC e che pertanto dovrà essere ripristinata la situazione come da progetto approvato. Nella porzione pavimentata è stata realizzata una tettoia con struttura in legno in assenza di titolo abilitativo. Relativamente alla tettoia la scrivente CTU ritiene possibile regolarizzare il manufatto tramite pratica di accertamento di conformità con opere, secondo quanto stabilito dall'art. 16 della L.R. 23/85 alla quale si rimanda. Gli oneri per la presentazione dell'istanza ammontano a complessivi € 3.000,00, comprensivi di diritti di segreteria, oneri e compenso professionale.

Sono fatte salve le conclusioni cui perverranno i competenti uffici tecnici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO S1

TITOLI EDILIZI

Vale quanto indicato per il BENE 1.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il bene è conforme a quanto indicato nei grafici allegati ai titoli abilitativi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.833,31

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO N. 9, PIANO S1

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

Vale quanto indicato per il BENE 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano T
L'unità immobiliare costituita da appartamento è posta al piano terra di un edificio a destinazione residenziale, sito in Via Bramante da Urbino n.9, zona semiperiferica della città. L'edificio si sviluppa su cinque piani fuori terra oltre un piano seminterrato destinato a box auto. L'accesso all'appartamento avviene tramite vano ingresso condominiale dotato di scala e ascensore. Il portoncino di ingresso all'appartamento dal vano scala immette nel soggiorno con angolo cottura e ripostiglio e con affaccio su area esterna di pertinenza (con tettoia in legno), dal soggiorno si accede un corridoio di distribuzione che conduce a tre camere da letto e al servizio igienico. L'appartamento è dotato di impianto idrico fognario, elettrico, tv e telefono. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. L'unità si sviluppa su: - superficie netta appartamento mq 91,30 oltre cortile/giardino mq 140,80 - superficie lorda appartamento mq 105,20 oltre cortile/giardino mq 151,70 - superficie commerciale complessiva di mq 120,37 L' area esterna a contorno dell'abitazione, destinata in progetto a "verde privato", è stata in parte pavimentata in assenza di titolo abilitativo. La scrivente CTU ritiene che tale intervento sia in contrasto con le normative vigenti e che debba rimosso ripristinando la situazione come da progetto approvato. La tettoia esterna è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo. La scrivente CTU ritiene possibile regolarizzare il manufatto tramite pratica di accertamento di conformità con opere, secondo quanto stabilito dall'art. 16 della L.R. 23/85. Sono fatte salve le conclusioni cui perverranno i competenti uffici tecnici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4128, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 156.481,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano S1

Il bene in oggetto è costituito da un locale garage posto al piano seminterrato dello stabile sito in Via Bramante da Urbino n. 9 descritto al bene 1. L'accesso al garage in oggetto avviene per i pedoni tramite scala condominiale sita nell'androne comune, per le autovetture tramite rampa inclinata con ingresso su Via Bramante. La rampa tramite cancello con apertura automatica immette sullo spazio di manovra di servizio ai garage. Il box risulta utilizzato dai proprietari e occupato da ingombri. Si tratta di un ampio locale di forma rettangolare di larghezza pari a cm 354 e lunghezza pari a cm 585. La superficie netta è pari a mq 20,71 con altezza di cm 2,37. La superficie commerciale è pari a mq 23,30

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4128, Sub. 45, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.145,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano T	120,37 mq	1.300,00 €/mq	€ 156.481,00	100,00%	€ 156.481,00
Bene N° 2 - Garage Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano S1	23,30 mq	650,00 €/mq	€ 15.145,00	100,00%	€ 15.145,00
				Valore di stima:	€ 171.626,00

Valore di stima: € 171.626,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia	3000,00	€
Oneri ripristino giardino	5000,00	€
Spese condominiali insolute	1833,31	€

Valore finale di stima: € 161.792,69

Si ricorda che la presente stima, al pari di ogni altra, ha una validità limitata nel tempo in quanto mutevole in funzione del variare di forze economiche, che pur estranee al bene che ne è oggetto, influiscono direttamente sul proprio valore.

La stima di un bene non può mai dare la misura assoluta del suo valore, come tale invariabile nel tempo, ma solo la propria misura relativa ad un determinato mercato in un determinato periodo.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Alghero, li 07/06/2024

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano T
L'unità immobiliare costituita da appartamento è posta al piano terra di un edificio a destinazione residenziale, sito in Via Bramante da Urbino n.9, zona semiperiferica della città. L'edificio si sviluppa su cinque piani fuori terra oltre un piano seminterrato destinato a box auto. L'accesso all'appartamento avviene tramite vano ingresso condominiale dotato di scala e ascensore. Il portoncino di ingresso all'appartamento dal vano scala immette nel soggiorno con angolo cottura e ripostiglio e con affaccio su area esterna di pertinenza (con tettoia in legno), dal soggiorno si accede un corridoio di distribuzione che conduce a tre camere da letto e al servizio igienico. L'appartamento è dotato di impianto idrico fognario, elettrico, tv e telefono. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. L'unità si sviluppa su: - superficie netta appartamento mq 91,30 oltre cortile/giardino mq 140,80 - superficie lorda appartamento mq 105,20 oltre cortile/giardino mq 151,70 - superficie commerciale complessiva di mq 120,37 L'area esterna a contorno dell'abitazione, destinata in progetto a "verde privato", è stata in parte pavimentata in assenza di titolo abilitativo. La scrivente CTU ritiene che tale intervento sia in contrasto con le normative vigenti e che debba rimosso ripristinando la situazione come da progetto approvato. La tettoia esterna è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo. La scrivente CTU ritiene possibile regolarizzare il manufatto tramite pratica di accertamento di conformità con opere, secondo quanto stabilito dall'art. 16 della L.R. 23/85. Sono fatte salve le conclusioni cui perverranno i competenti uffici tecnici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4128, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Porto Torres è il Piano Regolatore Generale Comunale: - Adozione definitiva Delibera C.C. n. 163 del 13/07/1981 - Verifica di coerenza Decreto Ass. Reg. n. 862/U del 09/05/1983 - BURAS n. 30 del 01/06/1983 Ultima variante Piano Regolatore Generale - Adozione definitiva Delibera C.C. n. 34 del 08/04/2010 - Verifica di coerenza Determin. Dir. Gen. n. 1994/DG del 22/09/2010 - BURAS n. 9 del 29/03/2011 L'immobile è così ricompreso dagli strumenti urbanistici: PIANO REGOLATORE GENERALE - AZZONAMENTI - Zona C4 - Art. 8 NTA PRG - Le zone "C" comprendono aree di espansione di nuova edificazione, le subzone C2-C4-C5-C7-C8-C9-C10 sono riservate a P.L. di iniziative private.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano S1
Il bene in oggetto è costituito da un locale garage posto al piano seminterrato dello stabile sito in Via Bramante da Urbino n. 9 descritto al bene 1. L'accesso al garage in oggetto avviene per i pedoni tramite scala condominiale sita nell'androne comune, per le autovetture tramite rampa inclinata con ingresso su Via Bramante. La rampa tramite cancello con apertura automatica immette sullo spazio di manovra di servizio ai garage. Il box risulta utilizzato dai proprietari e occupato da ingombri. Si tratta di un ampio locale di forma rettangolare di larghezza pari a cm 354 e lunghezza pari a cm 585. La superficie netta è pari a mq 20,71 con altezza di cm 2,37. La superficie commerciale è pari a mq 23,30
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4128, Sub. 45, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vale quanto indicato per il BENE 1.

Prezzo base d'asta: € 161.792,69

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 200/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 161.792,69

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4128, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	120,37 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta ad oggi funzionante e in buono stato di conservazione e manutenzione. Si rilevano tracce di umidità da condensa sulle pareti e sul soffitto delle camere da letto fronte interno.		
Descrizione:	L'unità immobiliare costituita da appartamento è posta al piano terra di un edificio a destinazione residenziale, sito in Via Bramante da Urbino n.9, zona semiperiferica della città. L'edificio si sviluppa su cinque piani fuori terra oltre un piano seminterrato destinato a box auto. L'accesso all'appartamento avviene tramite vano ingresso condominiale dotato di scala e ascensore. Il portoncino di ingresso all'appartamento dal vano scala immette nel soggiorno con angolo cottura e ripostiglio e con affaccio su area esterna di pertinenza (con tettoia in legno), dal soggiorno si accede un corridoio di distribuzione che conduce a tre camere da letto e al servizio igienico. L'appartamento è dotato di impianto idrico fognario, elettrico, tv e telefono. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. L'unità si sviluppa su: - superficie netta appartamento mq 91,30 oltre cortile/giardino mq 140,80 - superficie lorda appartamento mq 105,20 oltre cortile/giardino mq 151,70 - superficie commerciale complessiva di mq 120,37 L'area esterna a contorno dell'abitazione, destinata in progetto a "verde privato", è stata in parte pavimentata in assenza di titolo abilitativo. La scrivente CTU ritiene che tale intervento sia in contrasto con le normative vigenti e che debba rimosso ripristinando la situazione come da progetto approvato. La tettoia esterna è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo. La scrivente CTU ritiene possibile regolarizzare il manufatto tramite pratica di accertamento di conformità con opere, secondo quanto stabilito dall'art. 16 della L.R. 23/85. Sono fatte salve le conclusioni cui perverranno i competenti uffici tecnici.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 16/04/2024, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, alla presenza del delegato dell'IVG **** Omissis **** era presente il comproprietario esecutato Sig.ra **** Omissis **** che lo occupa come abitazione primaria		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino n. 9, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4128, Sub. 45, Categoria C6	Superficie	23,30 mq
Stato conservativo:	Il box auto risulta ad oggi utilizzato come deposito e in buono stato di conservazione e manutenzione.		

Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da un locale garage posto al piano seminterrato dello stabile sito in Via Bramante da Urbino n. 9 descritto al bene 1. L'accesso al garage in oggetto avviene per i pedoni tramite scala condominiale sita nell'androne comune, per le autovetture tramite rampa inclinata con ingresso su Via Bramante. La rampa tramite cancello con apertura automatica immette sullo spazio di manovra di servizio ai garage. Il box risulta utilizzato dai proprietari e occupato da ingombri. Si tratta di un ampio locale di forma rettangolare di larghezza pari a cm 354 e lunghezza pari a cm 585. La superficie netta è pari a mq 20,71 con altezza di cm 2,37. La superficie commerciale è pari a mq 23,30
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Vale quanto indicato per il bene 1.