

---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Conchedda Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

\*\*\*\* *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 .....	4
Dati Catastali .....	4
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 52/2022 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18



## INCARICO

---

All'udienza del 14/10/2023, il sottoscritto Ing. Conchedda Antonio, con studio in Via Degli Astronauti 3/D - 07100 - Sassari (SS), email a.c.ingegneria@gmail.com, PEC antonio.conchedda@ingpec.eu, Tel. 347 9674930, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2023 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 Carso 41

## DESCRIZIONE

---

Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al primo piano seminterrato con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 4 piani fuori terra oltre a 2 piani seminterrati, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Sassari, in posizione semicentrale, più precisamente in Via Carso n°41.

La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto, e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio.

Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario.

Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Sassari, quali la SS131 Carlo Felice.

L'immobile allo stato attuale risulta composto da:

- Piano Seminterrato: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera, 2 ripostigli, cantina.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Carso 41

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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



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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Nord: via Carso  
 Ovest: Particelle 2159 - 1591  
 Sud: Particella 1816  
 Est: Particella 1815

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	42,50 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	2,41 m	1S
Cantina-ripostiglio	21,00 mq	27,00 mq	0,50	13,50 mq	2,41 m	1S
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>65,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale è riportata nel dettaglio nella visura catastale storica (vedi allegato 2)

## DATI CATASTALI

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



								e			
	87	59	230	2	A3	1	3,5	70 mq	225,95 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

- all'interno del vano ripostiglio prospiciente la camera da letto risulta realizzata una cucina con i relativi impianti;
- mancata realizzazione della cucina nel vano destinato a soggiorno-cucina;
- Altezza interna rilevata a metro laser pari a 2.41 a differenza dei 2.20 costanti riportati in planimetria catastale.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica catastale al fine di regolarizzare le sopraccitate difformità una volta acquisita relativa autorizzazione urbanistica.

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza di documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c. Sono state effettuate le visure catastali, e la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Sassari al fine di verificare la conformità urbanistica. Si è rilevata la non esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), il sottoscritto pertanto procede alla redazione dell'APE per l'immobile.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato manutenzione e conservazione complessivo.

### **PARTI COMUNI**

Ingresso-vano scala-ascensore condominiali.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

- Struttura in elevazione realizzata con struttura travi-pilastro in c.a.;
- Solaio di copertura realizzato con tetto piano in cls con sovrapposto strato impermeabilizzante;



- Intonaci interni ed esterni realizzati con intonaco di tipo civile liscio;
- Tinteggiature interne ed esterne realizzate con idropittura lavabile e traspirante;
- Pavimentazione realizzata in mattonelle di ceramica;
- Infissi esterni realizzati in legno con vetrocamera completi di serrande avvolgibili in pvc;
- Infissi interni realizzati in legno tamburato;
- Porta d'ingresso blindata completa di serratura di sicurezza;
- Impianto idrico ed elettrico realizzati entro traccia;
- Impianto di riscaldamento/condizionamento di tipo individuale funzionante con pompa di calore ad energia elettrica e sistema radiante del tipo split a parete;
- ACS da scaldabagno elettrico.

L'immobile presenta finiture di tipo economico.

All'interno dello stabile risulta presente il vano scala condominiale completo di ascensore per l'accesso pedonale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1999 al 31/12/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Andreani Federico	21/12/1999	9027	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sassari	22/01/2000	850	503
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 20/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Sassari il 20/11/2013  
Reg. gen. 15110 - Reg. part. 1669  
Importo: € 68.128,52  
Capitale: € 34.064,26  
Rogante: Equitalia Centro S.p.A.  
Data: 24/10/2013  
N° repertorio: 445  
N° raccolta: 7413
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo ipotecario  
Iscritto a Sassari il 20/11/2023  
Reg. gen. 20077 - Reg. part. 1997  
Importo: € 210.000,00  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Fancello Gianni  
Data: 28/05/2004  
N° repertorio: 15401  
N° raccolta: 3723  
Note: Per il dettaglio vedi allegato xxxx

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Sassari il 18/10/2013  
Reg. gen. 13346 - Reg. part. 9920
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Sassari il 20/04/2022  
Reg. gen. 6061 - Reg. part. 4532

Per maggiore chiarezza le formalità inerenti il fabbricato censito al Foglio 87 Particella 89 Sub 197(attuale 230) sono le seguenti:

1. TRASCRIZIONE del 07/06/1993 - Registro Particolare 4756 Registro Generale 7107  
Pubblico ufficiale PIZORNO MANLIO Repertorio 15813 del 19/05/1993  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 08/07/1993 - Registro Particolare 5844 Registro Generale 8740  
Pubblico ufficiale SCANU ANTONELLO SIMONE Repertorio 180859 del 20/05/1993  
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO  
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE del 22/01/2000 - Registro Particolare 503 Registro Generale 850  
Pubblico ufficiale ANDREANI FEDERICO Repertorio 9027 del 21/12/1999  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico



4. ISCRIZIONE del 19/06/2004 - Registro Particolare 1563 Registro Generale 10879  
Pubblico ufficiale FANCELLO GIANNI Repertorio 15401/3723 del 28/05/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1997 del 20/11/2023

5. TRASCRIZIONE del 18/10/2013 - Registro Particolare 9920 Registro Generale 13346  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1968 del 16/07/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Immobili precedenti

6. TRASCRIZIONE del 20/04/2022 - Registro Particolare 4532 Registro Generale 6061  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE APP. CAGLIARI SEZ. DIST. SASSARI Repertorio 323 del 23/02/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Immobili precedenti

7. ISCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 1997 Registro Generale 20077  
Pubblico ufficiale FANCELLO GIANNI Repertorio 15401/3723 del 28/05/2004  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1563 del 2004  
Immobili precedenti

Mentre le formalità inerenti il fabbricato censito al Foglio 87 Particella 89 Sub 230 sono le seguenti:

1. TRASCRIZIONE del 18/10/2013 - Registro Particolare 9920 Registro Generale 13346  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1968 del 16/07/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Immobili attuali

2. ISCRIZIONE del 20/11/2013 - Registro Particolare 1669 Registro Generale 15110  
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 445/7413 del 24/10/2013  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 20/04/2022 - Registro Particolare 4532 Registro Generale 6061  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE APP. CAGLIARI SEZ. DIST. SASSARI Repertorio 323 del 23/02/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Immobili attuali

4. ISCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 1997 Registro Generale 20077  
Pubblico ufficiale FANCELLO GIANNI Repertorio 15401/3723 del 28/05/2004  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico





## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dal P.U.C. del Comune di Sassari, l'immobile ricade in zona urbanistica B1.1 con le seguenti norme:

### ART. 20 - SOTTOZONE B – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

#### 1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A che pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato.

La pianificazione comunale sulle zone B individua le seguenti sottozone:

SOTTOZONE B1 - Ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento

SOTTOZONE B2 - Ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana

SOTTOZONE B3 - Ambiti di completamento e/o conferma dell'edificato interni o contigui al centro matrice proposto

SOTTOZONE B4 - Ambiti di riqualificazione degli ex tessuti produttivi presenti all'interno della città compatta

#### 2. INDIRIZZI NORMATIVI

I caratteri architettonici e di pregio degli edifici devono essere mantenuti e valorizzati; a riguardo la pianificazione del PUC promuove azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia. Nei tessuti incompleti gli interventi edilizi devono, per quanto possibile e nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi, ricucire gli isolati mantenendo l'impostazione del tessuto esistente.

Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano.

#### 3. PRESCRIZIONI PAI

Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato

### ART. 21 - SOTTOZONE B1 – CONFERMA DELL'EDIFICATO ESISTENTE

#### 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento. Gli ambiti delle sottozone B1 sono classificati in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono.

Le sottozone B1 sono diversificate in:

If max (mc/mq) H max (m) RC max (%)

B1.1 6 16,5 60

B1.2 - B1.2.1 5 13,5 50

B1.3 6 13,5 60

B1.4 5 13,5 50

B1.5 6 18 60

B1.6 2,1 10,5 30

B1.7 1,2 7,5 30

B1.8 1,5 7,5 30

B1.9 1,8 9 50

B1.10 3 9 50

B1.11 0,3 7,5 20

B1.12 0,15 7,5 20



B1.13 2,4 7,5 30  
B1.14 4,5 13,5 50  
B1.15 0,6 7,5 20  
B1.16 0,45 7,5 20  
B1.17 3,6 9 50  
B1.18 3 13,5 50  
B1.19 0,9 7,5 20  
B1.20 0,3 4,5 20  
B1.21 0,6 4,5 20  
B1.22 0,9 4,5 20  
B1.23 1,2 7,5 30  
B1.24 1,5 7,5 30  
B1.25 1,8 7,5 35  
B1.26 1,8 7,5 30  
B1.27 2,1 7,5 45  
B1.28 2,4 7,5 50  
B1-15\* 0,6 7,5 20  
B1-16\* 0,45 7,5 20  
B1-20\* 0,3 4,5 20  
B1-21\* 0,6 4,5 20  
B1-22\* 0,9 4,5 30  
B1-23\* 1,2 7,5 30

Distanze:

- Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E; per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6;  
- la distanza minima fra pareti, di cui almeno una finestrata, non può essere inferiore a 10 m.

Altezze: per le sottozone B1.2, B1.2.1, B1.14, B1.23\*, si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83, secondo il quale l'altezza massima dei nuovi edifici, non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

TITOLO ABILITATIVO DIRETTO

3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

Sono consentite le seguenti categorie d'intervento:

I1 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA  
I2 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
I3 INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO  
I4 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA  
I8 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE  
I10 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA

RES01 - Residenziale abitativa

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES02.a - Bed & Breakfast

RES02.b - Residence

RES02.c - Boat & Breakfast

RES02.d - Domos

RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza

RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in



albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;  
RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;

RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq;

RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq

RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il

consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;

MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA

TR01- Strutture ricettive alberghiere

TR01.a - Alberghi

TR01.b - Alberghi residenziali

TR01.c - Villaggi albergo

TR01.d - Alberghi diffusi

TR02 Strutture ricettive extralberghiere

TR02.a - Case per ferie

TR02.b - Ostelli per la gioventù

MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE

AI01 - Attività produttive di beni

AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza

AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.

MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA

DIR - Direzionale

DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati

DIR02 - Attività produttive di servizi

DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università

DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)

DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura

DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali

DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;

DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc

DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità

COMM - Commercio

COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)

COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)

COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro

COMM05 - Commercio all'ingrosso

COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

SS - Socio- sanitaria

SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.);

b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari);

SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli

animali; SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;

SS.d - Attrezzature socio assistenziali

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica I10, nuova edificazione I8, e di ristrutturazione edilizia I4 comportanti demolizione e ricostruzione, dovranno essere realizzati rispettando l'arretramento dalla strada secondo le caratteristiche dell'edificato al contorno; dove l'edificazione è caratterizzata dall'attestazione del fabbricato sul filo interno del marciapiedi, ci si dovrà attenere a tale caratteristica, evitando, quando è possibile,



la realizzazione di balconi e/o ballatoi a sbalzo sul suolo pubblico, privilegiando invece le logge incassate; laddove non sia presente tale tipologia di edificazione, si dovrà osservare un arretramento minimo di 2 metri dal filo interno del marciapiedi, o di 4 metri in sua assenza.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il complesso immobiliare all'interno del quale risulta ricompreso l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza di C.E. n°110, rilasciata dal Comune di Sassari in data 11/03/1988, e successivamente oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- C.E. n°176 rilasciata dal Comune di Sassari in data 10/04/1989
- Certificato di abitabilità/agibilità n°57, rilasciato dal Comune di Sassari in data 07/08/1989
- C.E. n°583 rilasciata dal Comune di Sassari in data 22/11/1989
- C.E. n° C/92/00163 rilasciata dal Comune di Sassari in data 16/04/1992
- C.E. n° C/92/00286 rilasciata dal Comune di Sassari in data 01/07/1992
- C.E. n° C/92/00476 rilasciata dal Comune di Sassari in data 29/10/1992
- C.E. n° C/92/00515 rilasciata dal Comune di Sassari in data 17/11/1992
- C.E. in Sanatoria n° 1583/326 rilasciata dal Comune di Sassari in data 25/07/2013

Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

- all'interno del vano ripostiglio prospiciente la camera da letto risulta realizzata una cucina con i relativi impianti;
- mancata realizzazione della cucina nel vano destinato a soggiorno-cucina;
- Altezza interna rilevata a metro laser pari a 2.41 m costanti a differenza dei 2.50 m costanti riportati in prog. allegato all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica urbanistica in accertamento di conformità al comune di pertinenza con successivo riaccatastamento.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00



## 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 Carso 41

Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al primo piano seminterrato con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 4 piani fuori terra oltre a 2 piani seminterrati, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Sassari, in posizione semicentrale, più precisamente in Via Carso n°41. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto, e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Sassari, quali la SS131 Carlo Felice. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Seminterrato: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera, 2 ripostigli, cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 59, Sub. 230, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 85.150,00

La stima dell'immobile è stata calcolata utilizzando il metodo MCA, effettuando un'indagine di mercato su immobili adibiti ad uso residenziale aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima località. Da tale ricerca si è evinto un valore di vendita compreso tra gli 1.200,00 e i 1.400,00 €/mq. Considerando che tali importi saranno poi oggetto di trattativa in sede di compravendita, il sottoscritto ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto, un parametro Euro/mq pari a 1.300,00. Il valore di stima è da considerarsi al netto dei costi di ripristino delle sopraccitate difformità. Tali opere vengono stimate dal sottoscritto in € 3.000,00 i quali costituiscono deprezzamento del bene e dei quali si è già tenuto conto in sede di valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via Carso 41	65,50 mq	1.300,00 €/mq	€ 85.150,00	100,00%	€ 85.150,00
				Valore di stima:	€ 85.150,00

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.



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Estratti di mappa - Allegato 1 - Estratto mappa catastale CT Foglio 87 mapp. 1813
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 2 - Visura catastale storica CF Foglio 87 mapp. 59 sub 230
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 3 - Visura catastale storica CF Foglio 87 mapp. 59 sub 197 - SOPPRESSO
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 4 - Planimetria catastale CF Foglio 87 mapp. 59 sub 230
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - Elaborato planimetrico 2021
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Elaborato planimetrico 2018
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 - Elaborato planimetrico 27.11.2017
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - Elaborato planimetrico 21.06.2017
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 - Elaborato planimetrico 2015
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Elaborato planimetrico 1993
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Elenco subalterni catastali
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 12 - C.E. 110 del 11.03.1988
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 13 - C.E. 176 del 10.04.1989
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato 14 - Abitabilità 57 del 07.08.1989
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 15 - C.E. 583 del 22.11.1989
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 16 - C.E. 163 del 16.04.1992
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 17 - C.E. 286 del 01.07.1992
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 18 - C.E. 476 del 29.10.1992
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 19 - C.E. 515 del 17.11.1992
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 20 - C.E. in sanatoria 1583-326 del 25.07.2013
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 21 - Tav. 1 Documentazione fotografica CE in sanatoria
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 22 - Tav. 2 Grafici CE in sanatoria
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 23 - Tav. 3 Relazione CE in sanatoria
- ✓ Altri allegati - Allegato 24 - Stralcio PUC Comune di Sassari
- ✓ Altri allegati - Allegato 25 - Norme di Attuazione PUC Comune di Sassari



- ✓ Altri allegati - Allegato 26 - Verbale operazioni peritali del 24.11.2023
- ✓ Altri allegati - Allegato 27 - Verbale operazioni peritali del 11.12.2023
- ✓ Altri allegati - Allegato 28 - Elenco formalità sub 197
- ✓ Altri allegati - Allegato 29 - Elenco formalità sub 230
- ✓ Altri allegati - Allegato 30 - Iscrizione del 19.06.2004
- ✓ Altri allegati - Allegato 31 - Trascrizione del 18.10.2013
- ✓ Altri allegati - Allegato 32 - Iscrizione del 20.11.2013
- ✓ Altri allegati - Allegato 33 - Trascrizione del 20.04.2022
- ✓ Altri allegati - Allegato 34 - Iscrizione del 20.11.2023
- ✓ Altri allegati - Allegato 35 - APE BICCONE\_R\_29\_DICEMBRE\_2023\_SASSARI\_F87\_M59\_S230.pdf
- ✓ Altri allegati - Allegato 36 - Ricevuta presentazione APE alla R.A.S.
- ✓ Foto - Allegato 37 - Documentazione fotografica EI 52-2022 - Sassari - Via Carso 41



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Carso 41

Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al primo piano seminterrato con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 4 piani fuori terra oltre a 2 piani seminterrati, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Sassari, in posizione semicentrale, più precisamente in Via Carso n°41. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto, e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Sassari, quali la SS131 Carlo Felice. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Seminterrato: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera, 2 ripostigli, cantina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 59, Sub. 230, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal P.U.C. del Comune di Sassari, l'immobile ricade in zona urbanistica B1.1 con le seguenti norme: ART. 20 - SOTTOZONE B – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI 1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A che pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato. La pianificazione comunale sulle zone B individua le seguenti sottozone: SOTTOZONE B1 - Ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento SOTTOZONE B2 - Ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana SOTTOZONE B3 - Ambiti di completamento e/o conferma dell'edificato interni o contigui al centro matrice proposto SOTTOZONE B4 - Ambiti di riqualificazione degli ex tessuti produttivi presenti all'interno della città compatta 2. INDIRIZZI NORMATIVI I caratteri architettonici e di pregio degli edifici devono essere mantenuti e valorizzati; a riguardo la pianificazione del PUC promuove azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia. Nei tessuti incompleti gli interventi edilizi devono, per quanto possibile e nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi, ricucire gli isolati mantenendo l'impostazione del tessuto esistente. Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano. 3. PRESCRIZIONI PAI Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato ART. 21 - SOTTOZONE B1 – CONFERMA DELL'EDIFICATO ESISTENTE 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento. Gli ambiti delle sottozone B1 sono classificati in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono. Le sottozone B1 sono diversificate in: If max (mc/mq) H max (m) RC max (%) B1.1 6 16,5 60 B1.2 - B1.2.1 5 13,5 50 B1.3 6 13,5 60 B1.4 5 13,5 50 B1.5 6 18 60 B1.6 2,1 10,5 30 B1.7 1,2 7,5 30 B1.8 1,5 7,5 30 B1.9 1,8 9 50 B1.10 3 9 50 B1.11 0,3 7,5 20 B1.12 0,15 7,5 20 B1.13 2,4 7,5 30 B1.14 4,5 13,5 50 B1.15 0,6 7,5 20 B1.16 0,45 7,5 20 B1.17 3,6 9 50 B1.18 3 13,5 50 B1.19 0,9 7,5 20 B1.20 0,3 4,5 20 B1.21 0,6 4,5 20 B1.22 0,9 4,5 20 B1.23 1,2 7,5 30 B1.24 1,5 7,5 30 B1.25 1,8 7,5 35 B1.26 1,8 7,5 30 B1.27 2,1 7,5 45 B1.28 2,4 7,5 50 B1-15\* 0,6 7,5 20 B1-16\* 0,45 7,5 20 B1-20\* 0,3 4,5 20 B1-21\* 0,6 4,5 20 B1-22\* 0,9 4,5 30 B1-23\* 1,2 7,5 30 Distanze: - Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E; per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da





misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6; - la distanza minima fra pareti, di cui almeno una finestrata, non può essere inferiore a 10 m. Altezze: per le sottozone B1.2, B1.2.1, B1.14, B1.23\*, si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83, secondo il quale l'altezza massima dei nuovi edifici, non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE: TITOLO ABILITATIVO DIRETTO 3. CATEGORIE D'INTERVENTO: Sono consentite le seguenti categorie d'intervento: I1 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA I2 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA I3 INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO I4 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA I8 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE I10 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA 4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA RES01 - Residenziale abitativa RES02 - Strutture ricettive extralberghiere RES02.a - Bed & Breakfast RES02.b - Residence RES02.c - Boat & Breakfast RES02.d - Domos RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV) RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq; RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq; RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq; RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq; MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA TR01- Strutture ricettive alberghiere TR01.a - Alberghi TR01.b - Alberghi residenziali TR01.c - Villaggi albergo TR01.d - Alberghi diffusi TR02 Strutture ricettive extralberghiere TR02.a - Case per ferie TR02.b - Ostelli per la gioventù MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE AI01 - Attività produttive di beni AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso. MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA DIR - Direzionale DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati DIR02 - Attività produttive di servizi DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto) DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc; DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità COMM - Commercio COMM01a - Esercizi di vicinato (EV) COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV) COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro COMM05 - Commercio all'ingrosso COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande SS - Socio- sanitaria SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari); SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali; SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale; SS.d - Attrezzature socio assistenziali 5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Gli interventi di ristrutturazione urbanistica I10, nuova edificazione I8, e di ristrutturazione edilizia I4 comportanti demolizione e ricostruzione, dovranno essere realizzati rispettando l'arretramento dalla strada secondo le caratteristiche dell'edificato al contorno; dove l'edificazione è caratterizzata dall'attestazione del fabbricato sul filo interno del marciapiedi, ci si dovrà attenere a tale caratteristica, evitando, quando è possibile, la realizzazione di balconi e/o ballatoi a sbalzo sul suolo pubblico, privilegiando invece le logge incassate; laddove non sia presente tale tipologia di edificazione, si dovrà osservare un arretramento minimo di 2 metri dal filo interno del marciapiedi, o di 4 metri in sua assenza.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 52/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Via Carso 41		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 59, Sub. 230, Zc. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	65,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato manutenzione e conservazione complessivo.		
<b>Descrizione:</b>	Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al primo piano seminterrato con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 4 piani fuori terra oltre a 2 piani seminterrati, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Sassari, in posizione semicentrale, più precisamente in Via Carso n°41. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto, e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Sassari, quali la SS131 Carlo Felice. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Seminterrato: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera, 2 ripostigli, cantina.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

