
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Arch. Solinas Antonella, nel Fallimento 17/2018 - **** Omissis ****



SOMMARIO

Incarico	11
Premessa.....	11
Lotto 1	12
Descrizione	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 2	23
Descrizione	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità	25
Confini	25
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali	27
Stato conservativo	28
Parti Comuni.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali	30
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia	33
Vincoli od oneri condominiali.....	35



Lotto 3	36
Descrizione	37
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	37
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	38
Completezza documentazione ex art. 567	39
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	39
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	39
Titolarità	40
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	40
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	40
Confini	41
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	41
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	41
Consistenza	41
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	41
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	42
Cronistoria Dati Catastali	43
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	43
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	43
Dati Catastali	44
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	44
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	45
Stato conservativo	46



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	46
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	46
Servitù, censo, livello, usi civici	46
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	46
Caratteristiche costruttive prevalenti	47
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	47
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	48
Stato di occupazione	48
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	48
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	48
Provenienze Ventennali	48
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	49
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	49
Formalità pregiudizievoli	50
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	50
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	51
Normativa urbanistica	52
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	52
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	53
Regolarità edilizia	54
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	54
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	55
Lotto 4	57



Descrizione	58
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via Antonio Pigafetta n. 71, Pennello E	58
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	59
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	59
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	59
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	59
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	59
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F	59
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F	59
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	59
Completezza documentazione ex art. 567.....	60
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via Antonio Pigafetta n. 71, Pennello E.....	60
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	60
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	60
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	60
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	60
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	60
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F	60
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F	60
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	60
Titolarità	61
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via Antonio Pigafetta n. 71, Pennello E.....	61
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	61
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	61
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	61
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	62
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	62
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F	62
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F	62
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	63
Confini	63



Bene N° 5 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via Antonio Pigafetta n. 71, Pennello E.....	63
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	63
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	64
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	64
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	64
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	65
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F.....	65
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F.....	65
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	65
Consistenza.....	66
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via Antonio Pigafetta n. 71, Pennello E.....	66
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	67
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	68
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	68
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	68
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	68
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F.....	68
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F.....	68
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	69
Cronistoria Dati Catastali.....	69
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via Antonio Pigafetta n. 71, Pennello E.....	69
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	69
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	70
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	70
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	71
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	71
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F.....	72
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F.....	72
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	73
Dati Catastali.....	73
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via Antonio Pigafetta n. 71, Pennello E.....	74



Bene N° 6 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	74
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	74
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	75
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	75
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	75
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F	76
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F	76
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	76
Precisazioni.....	77
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via Antonio Pigafetta n. 71, Pennello E.....	77
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	77
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	77
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	77
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	77
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	77
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F	77
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F	77
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	78
Stato conservativo	78
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via Antonio Pigafetta n. 71, Pennello E.....	78
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	78
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	78
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	78
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	78
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	78
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F	78
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F	78
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	78
Servitù, censo, livello, usi civici.....	79
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via Antonio Pigafetta n. 71, Pennello E.....	79
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	79



Bene N° 7 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	79
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	79
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	79
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	79
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F	80
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F	80
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	80
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	80
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via Antonio Pigafetta n. 71, Pennello E.....	80
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	81
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	81
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	81
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	81
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	81
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F	81
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F	81
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	81
Stato di occupazione	81
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via Antonio Pigafetta n. 71, Pennello E.....	81
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	82
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	82
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	82
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	82
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	82
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F	83
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F	83
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	83
Provenienze Ventennali	83
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via Antonio Pigafetta n. 71, Pennello E.....	83
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	84
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	84



Bene N° 8 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	85
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	86
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	86
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F	87
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F	87
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	87
Formalità pregiudizievoli	88
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via Antonio Pigafetta n. 71, Pennello E.....	88
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	89
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	91
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	92
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	93
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	94
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F	94
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F	94
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	95
Normativa urbanistica	95
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via Antonio Pigafetta n. 71, Pennello E.....	95
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	96
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	96
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	97
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	97
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	98
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F	99
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F	99
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E	100
Regolarità edilizia.....	101
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via Antonio Pigafetta n. 71, Pennello E	101
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E	102
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E	102
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E	102



Bene N° 9 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E	103
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E	103
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F.....	103
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F.....	103
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E	103
Vincoli od oneri condominiali.....	104
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via Antonio Pigafetta n. 71, Pennello E	104
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E	104
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E.....	104
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E	104
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E	105
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E	105
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F.....	105
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F.....	105
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E	105
Stima / Formazione lotti	106
Lotto 1	106
Lotto 2	107
Lotto 3	108
Lotto 4	111
Riepilogo bando d'asta.....	116
Lotto 1	116
Lotto 2	117
Lotto 3	118
Lotto 4	121
Schema riassuntivo Fallimento 17/2018 - **** Omissis ****	127
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 133.000,00	127
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 82.000,00	127
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 209.000,00	128
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 163.900,00	130



INCARICO

In data _____, il sottoscritto Arch. Solinas Antonella, con studio in Via Giacomo Matteotti, 45 - 07100 - Sassari (SS), email a.solinas@tin.it, PEC antonella.solinas@archiworldpec.it, veniva nominato C.T.U. e in data 08/06/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n. 50, piano 4
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principessa Giovanna n. 15, piano 3-4
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T
- **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via Antonio Pigafetta n. 71, Pennello E
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n. 50, piano 4

DESCRIZIONE

Il bene in esame è un appartamento ubicato in un fabbricato sito in zona centrale del comune di Porto Torres. Il progetto degli anni '70 prevedeva la realizzazione di un fabbricato disposto ad angolo tra due pubbliche vie su un ampio lotto di terreno. Il fabbricato si sviluppa su sei livelli fuori terra serviti da due corpi scala distinti ed indipendenti, provvisti di ascensore. Tali corpi scala hanno accesso indipendente, l'uno sulla via Principe di Piemonte e l'altro sull'attuale Via Matteotti (già via Nuova).

L'appartamento oggetto di perizia è ubicato al piano quarto della porzione di fabbricato con accesso dal civico 50 di via Principe di Piemonte.

Ad ogni piano sono ubicati due portoncini d'ingresso alle unità immobiliari.

Il portoncino che dà accesso all'appartamento in esame è il primo a destra per chi giunge al quarto piano percorrendo le scale.

Il bene in esame comprende i seguenti vani: ingresso, ampia sala, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, lavanderia/doppio servizio e tre camere da letto. Sono annessi ad alcuni vani quattro balconi scoperti: tre dei quali prospicienti la via Principe di Piemonte con accesso dalla sala, dal soggiorno e dalla camera da letto padronale ed il quarto prospiciente la corte interna con accesso dal vano cucina.

La superficie residenziale lorda dell'appartamento è di circa mq 145,00, quella non residenziale di circa mq 13,00; l'altezza utile di circa m 2,80.

La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, supermercati, bar, pizzerie, etc.) e dei servizi di trasporto pubblico.

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

Il sopralluogo, comunicato alla parte dal Curatore Dott. **** Omissis ****, è stato effettuato dalla scrivente C.T.U. in data 22/06/2021 alle ore 16,00 alla presenza delle signore **** Omissis **** (parte in causa), **** Omissis **** (zia della signora **** Omissis ****), **** Omissis **** e **** Omissis **** (figli della signora **** Omissis ****). Nel corso del sopralluogo, il C.T.U. ha avuto modo di prendere visione dell'immobile.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La scrivente C.T.U. ha provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie necessarie.

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 12/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 12/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)

Si precisa che alla data di redazione della presente CTU non risulta agli atti della Conservatoria RR.II. di Sassari alcuna dichiarazione di successione della signora **** Omissis ****. Difatti le quote di proprietà pari a 12/18 risultano intestate alla defunta **** Omissis **** e le quote dei titolari risultano invariate.

CONFINI

Il bene oggetto di esame (appartamento), posto al quarto piano della porzione di fabbricato con accesso da Via Principe di Piemonte n. 50, confina:

- a nord con altra unità immobiliare e col vano scale del fabbricato in cui è ubicato;
- a est su via Principe di Piemonte;
- a sud con altra unità immobiliare ubicata in altro fabbricato;
- a ovest su area cortilizia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	126,50 mq	145,20 mq	1,00	145,20 mq	2,83 m	4
Balconi	12,10 mq	13,30 mq	0,25	3,33 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				148,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'appartamento si compone dei seguenti vani: ingresso, ampia sala, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, lavanderia/doppio servizio e tre camere da letto. Tre dei quattro vani (sala, soggiorno e camera da letto padronale) antistanti la via pubblica hanno, ciascuno, un balcone annesso. Anche il vano cucina, antistante l'area cortilizia interna, ha annesso un balcone.

Il bagno, provvisto di wc, bidet, lavabo, vasca e piatto doccia, è finestrato.

L'altezza utile interna è di m 2,83.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1583, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 1,13 Piano 4
Dal 01/01/1992 al 30/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1583, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 561,65 Piano 4
Dal 30/11/1999 al 03/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1583, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 561,65 Piano 4
Dal 03/03/2000 al 16/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1583, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 561,65 Piano 4
Dal 16/10/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1583, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 561,65 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 06/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1583, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 153 mq. Totale escluse aree scoperte: 150 mq Rendita € 561,65 Piano 4

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Si precisa che alla data di redazione della presente CTU non risulta agli atti della Conservatoria RR.II. di Sassari



alcuna dichiarazione di successione della signora **** Omissis ****. Difatti le quote di proprietà pari a 12/18 risultano intestate alla defunta **** Omissis **** e le quote dei titolari risultano invariate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1583	8	1	A3	2	7,5 vani	153 mq. Totale escluse aree scoperte: 150 mq	561,65 €	4	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	938										

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato di manutenzione nonostante alcune porzioni di solaio presentino fenomeni di condensa, muffe, macchie da infiltrazioni con conseguente esfoliazione della pittura.

L'impianto elettrico non è parso a norma: alcuni frutti erano all'esterno della scatola portafrutto.

PARTI COMUNI

La nota PEC che la scrivente C.T.U. in data 22 aprile 2022 ha ricevuto dall'amministratore pro-tempore (dott. **** Omissis **** del "Condominio Via Principe di Piemonte 50", in merito all'elenco delle parti comuni, riporta quanto segue (cfr. allegato):

"• ...(omissis) ...;



- parti comuni: cortile, androne, corridoi, scale e ballatoi, locali tecnici;
- ... (omissis) ...".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento ubicato al quarto piano di un fabbricato provvisto di ascensore.
 Struttura verticale fabbricato: mista;
 Struttura orizzontale fabbricato: latero-cemento;
 Esposizione del bene: su due fronti (est e ovest);
 Altezza utile: circa metri 2,80;
 Divisori interni: muratura;
 Finitura pareti interne: intonaco e pittura;
 Portoncino di ingresso: tamburato;
 Infissi esterni: finestre e portefinestre in legno con vetro singolo protette da tapparelle e da un secondo infisso in alluminio in mediocri condizioni;
 Infissi interni: porte ad anta in legno tamburato con specchiature in vetro;
 Pavimentazione: mattonelle in gres e ceramica;
 Rivestimento bagno e cucina: piastrelle in gres;
 Bagno principale: lavabo, wc, bidet, vasca da bagno e piatto doccia;
 Impianto elettrico: sottotraccia; alcuni frutti sono divelti dalla loro corretta posizione;
 Impianto idrico-sanitario: sottotraccia;
 Impianto termico: radiatori;
 Impianti vari: bombola del gas, boiler, citofono, tv e antenna parabolica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dalla signora **** Omissis ****, che vi risiede con i due figli.

Il Certificato di Residenza, rilasciato dal Comune di Porto Torres in data 28/04/2022, attesta che la signora **** Omissis **** è residente in via Principe di Piemonte n. 50 - scala A.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maniga Luigi, Notaio	03/03/2000	162555	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Sassari	07/03/2000	3104	1869
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/10/2010	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	16/10/2010	734/9990/11	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	10/08/2011	12517	8524
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Si precisa che alla data di redazione della presente CTU non risulta agli atti della Conservatoria RR.II. di Sassari alcuna dichiarazione di successione della signora **** Omissis ****. Difatti le quote di proprietà pari a 12/18 risultano intestate alla defunta **** Omissis **** e le quote dei titolari risultano invariate.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 16/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 17/02/2020
Reg. gen. 2182 - Reg. part. 238
Quota: 1/1
Importo: € 134.278,79
A favore di **** Omissis ****



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

Capitale: € 67.139,40

Rogante: Maniga Luigi, Notaio

Data: 03/03/2020

N° repertorio: 162556

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Sassari il 07/03/2020

Reg. gen. 3105 - Reg. part. 527

Quota: 1/1

Importo: € 134.278,79

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

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

Capitale: € 67.139,40

Rogante: Maniga Luigi, Notaio

Data: 03/03/2020

N° repertorio: 162556

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Sassari il 07/05/2019

Reg. gen. 6169 - Reg. part. 4528

Quota: 1/1

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

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

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Sassari il 24/11/1999

Reg. gen. 16289 - Reg. part. 2525

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Porto Torres è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), che definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo ed in particolare fissa l'uso del suolo edificato, edificabile e non, dell'intero territorio comunale.

Il territorio comunale di Porto Torres risulta suddiviso in zone omogenee ai sensi del D.P.G.R.S. 01.08.1977, n. 9743/271.

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità oggetto di esame rientra nella zona "B1", regolata dagli articoli 2, 5 e 16 delle N.T.A. del P.R.G. che di seguito si riportano:

"- Art. 2 - Nella zone A-B e C si assume, di norma, il parametro di 100 mc ad abitante, dei quali 70 mc. per la residenza, 20 mc. per servizi strettamente connessi con la residenza e 10 mc. per servizi pubblici. (... omissis ...).

- Art. 5 - La zona "B1" comprende aree che non hanno le caratteristiche testimoniali e ambientali della zona "A". In questa zona è consentita, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la demolizione e la ricostruzione degli edifici o la nuova edificazione su aree libere, purché contenute entro un indice di



fabbricabilità fondiaria di 3,00 mc/mq con superficie coperta non superiore al 50%.

- Art. 16 - ZONE "B" - Nelle zone "B1" e "B2" l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media delle zone, che resta stabilita in mt. 14,00 e comunque rimane valida la norma per la quale l'altezza massima degli edifici non dovrà superare una volta e mezza la larghezza della strada (più eventuale arretramento) e comunque, come detto, tale altezza non potrà essere superiore a 14,00 mt. (... omissis ...).

In tutte le zone "B" è prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti prospicienti di cui almeno una finestrata.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale, o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24,00 nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile."

Secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) l'area ricade in Hg1, cioè tra quelle a pericolosità moderata da frana, disciplinata dagli articoli 23 e 34 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il P.A.I. è lo strumento urbanistico redatto e approvato nel 2006 con Decreto del Presidente della Regione Sardegna, insieme ai suoi elaborati descrittivi e cartografici, che consente di programmare le azioni e le norme d'uso per la conservazione, difesa e valorizzazione del suolo, correlate alla prevenzione del rischio idrogeologico.

Le perimetrazioni individuate nell'ambito del P.A.I. delimitano le aree caratterizzate da elementi di pericolosità idrogeologica, dovute a instabilità di tipo geomorfologico o a problematiche di tipo idraulico, sulle quali si applicano le norme di salvaguardia contenute nelle Norme di Attuazione del Piano.

Secondo il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) il Comune di Porto Torres, e pertanto anche l'area in cui sono ubicati i beni in esame, ricade in Ambito Paesaggistico n. 14 - Golfo dell'Asinara, "Espansioni fino anni 50", disciplinato dagli articoli 63, 64, 65, 67, 68 e 69.

Il Piano Paesaggistico Regionale è uno strumento di governo del territorio che persegue il fine di preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo ripartito in ambiti di paesaggio, cioè in aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici.

Le disposizioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni e delle Province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, nei quali sono identificati i beni paesaggistici individui o d'insieme.

La zona, posta nella fascia costiera, è compresa tra le aree tutelate delle Regione Sardegna e pertanto è vincolata ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 art. 143 (bene paesaggistico d'insieme).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare in esame è ubicata al quarto piano di un fabbricato edificato nella prima metà degli anni '70.

In data 23/01/2021, la scrivente C.T.U. trasmetteva con nota PEC al Comune di Porto Torres il modulo di richiesta di accesso agli atti al fine di ricevere la documentazione relativa al fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esame. In risposta, il Comune di Porto Torres fissava al 15/02/2021 la data per la presa visione del fascicolo. A seguito di ciò è stato possibile trarre copia della seguente documentazione:



1) - "Progetto di fabbricato di civile abitazione in Porto Torres - Via P. di Piemonte Lottizzazione **** Omissis **** - Proprietario geom. **** Omissis ****", a firma dell'Ing. **** Omissis ****;
- Nulla Osta per esecuzione edili del 02/04/1969 rilasciato dal Comune di Porto Torres;
- Autorizzazione di abitabilità n. 955 del 30/04/1974.

2) - Progetto - Condo Edilizio: Planimetrie, prospetti, sezione dello stato di fatto delle unità immobiliari site nel Comune di Porto Torres via P. di Piemonte ang. via Matteotti - Proprietà del Sig. **** Omissis ****, a firma del geom. **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7639 del 09/11/1992 (Pratica di condono n. 466 - Protocollo n. 5232 del 28/03/1986).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Nell'unità immobiliare non sono state riscontrate difformità rilevanti rispetto all'elaborato grafico allegato alla pratica di condono n. 466 (C.E. sanatoria n. 7639 del 09/11/1992).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 612,00

La nota PEC che la scrivente C.T.U. in data 22 aprile 2022 ha ricevuto dall'amministratore pro-tempore (dott. **** Omissis **** del "Condominio Via Principe di Piemonte 50", in merito all'elenco dei vincoli e degli oneri condominiali, riporta quanto segue (cfr. allegato):

- Oneri condominiali mensili per l'anno 01.05.2021-30.04.2022 € 51,00 X 12 MESI;
- pendenze ante Luglio 2018 € 3.845,53 derivante da es. 2017/2018;
- pendenze post Luglio 2018 fino al 30.04.2021 € 3.441,97;
- spese riferite esclusivamente alla gestione 2020/2021 € 900,25 (ricompresi nelle pendenze 2018-2021);
- sono stati deliberate lavori per l'efficientamento energetico con SUPERBONUS110% è in atto la fase di verifica della fattibilità;
- ... (omissis) ...;
- si fa presente di aver trascritto un'ipoteca legale a mezzo Avv. **** Omissis ****.
- Millesimi per unità **** Omissis **** 48,50/1000".





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principessa Giovanna n. 15, piano 3-4

DESCRIZIONE

I beni in esame sono costituiti da un appartamento e da un sottotetto, entrambi ubicati in un fabbricato sito nel comune di Porto Torres posto in zona pressoché centrale, in prossimità del litorale.

Il progetto degli anni '70 prevedeva la realizzazione di due fabbricati su un ampio lotto di terreno in prossimità dell'attuale via Principessa Giovanna, già via Nuova. Uno dei due fabbricati (palazzina A) veniva progettato sul filo stradale mentre l'altro (palazzina B) in posizione arretrata rispetto alla via pubblica e, pertanto, all'interno del lotto.

Dei due citati, il fabbricato nel quale sono inseriti i beni in esame è quello con forma a "T" irregolare, individuato negli atti comunali come "Palazzina B". Al portoncino di ingresso della "palazzina B" si accede percorrendo parte di area cortilizia condominiale dopo aver attraversato uno dei due passaggi carrabili (privi di cancello) antistanti la via Principessa Giovanna. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli (escluso il piano sottotetto/lastrico solare) ed è sprovvisto di ascensore.

Per ogni piano sono presenti tre unità abitative; quella in esame è posta al piano terzo (o al piano secondo come individuata negli elaborati progettuali).

I portoncini che danno accesso all'appartamento e al locale sottotetto sono, rispettivamente, il secondo a destra per chi giunge al terzo piano e al quarto piano, percorrendo le scale.

L'appartamento comprende i seguenti vani: ingresso/disimpegno, ampia sala con annesso balcone scoperto, due camere da letto, doppio servizio, bagno e cucina con annesso balcone scoperto.

La superficie residenziale lorda dell'appartamento è di circa mq 107,00, quella non residenziale di circa mq 10,00; l'altezza utile di circa m 2,85.

Il locale sottotetto comprende un unico vano di circa mq 107,00.

La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi, delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, supermercati, bar, pizzerie, etc.) e dei servizi di trasporto pubblico.

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

Il sopralluogo è stato effettuato in data 20/05/2021 alle ore 11,00. Alcuno era presente durante le operazioni di verifica del bene. La scrivente C.T.U. era in possesso delle chiavi del bene in quanto fornite dal Curatore, dott.

**** Omissis ****.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La scrivente ha provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie necessarie.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 12/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 12/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)

Si precisa che alla data di redazione della presente CTU non risulta agli atti della Conservatoria RR.II. di Sassari alcuna dichiarazione di successione della signora **** Omissis ****. Difatti le quote di proprietà pari a 12/18 risultano intestate alla defunta **** Omissis **** e le quote dei titolari risultano invariate.

CONFINI

L'appartamento posto al terzo piano confina:

- a nord-est con unità immobiliare di altra ditta e con vano scale del fabbricato;
- a nord-ovest, sud-ovest e sud-est su area cortilizia.

Il sottotetto posto al quarto piano confina:

- a nord-est con lastrico solare di altra ditta e con vano scale del fabbricato;
- a nord-ovest, sud-ovest e sud-est su area cortilizia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,50 mq	107,00 mq	1,00	107,00 mq	2,85 m	3
Balconi	9,60 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	3
Sottotetto	96,00 mq	107,00 mq	0,20	21,40 mq	0,00 m	4



Totale superficie convenzionale:	130,90 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	130,90 mq	

L'appartamento si compone dei seguenti vani: disimpegno, ampia sala con annesso balcone scoperto, due camere da letto, doppio servizio, bagno e cucina con annesso balcone scoperto.

Il bagno, provvisto di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno, è finestrato.

L'altezza utile interna è di m 2,85.

Il locale sottotetto è costituito da un unico vano.

Le due unità non sono collegate internamente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 923, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 0,91 Piano 3-4
Dal 01/01/1992 al 15/10/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 923, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 449,32 Piano 3-4
Dal 15/10/1993 al 02/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 923, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 449,32 Piano 3-4
Dal 02/08/1999 al 16/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1583, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 117 mq. Totale escluse aree scoperte: 106 mq Rendita € 561,65 Piano 4
Dal 16/10/2010 al 07/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 923, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 449,32 Piano 3-4



Dal 07/08/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 4294, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Piano 3-4
Dal 09/11/2015 al 11/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 4294, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 117 mq. Totale escluse aree scoperte: 106 mq Rendita € 449,32 Piano 3-4

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Si precisa che alla data di redazione della presente CTU non risulta agli atti della Conservatoria RR.II. di Sassari alcuna dichiarazione di successione della signora **** Omissis ****. Difatti le quote di proprietà pari a 12/18 risultano intestate alla defunta **** Omissis **** e le quote dei titolari risultano invariate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	4294	26	1	A3	2	6 vani	117 mq. Totale escluse aree scoperte: 106 mq	449,32 €	3-4	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
8	4294										

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al momento del sopralluogo sia l'appartamento sia il sottotetto in esame risultavano in difformità da quanto rappresentato nelle schede planimetriche relative al Sub 26.



Le planimetrie catastali, a firma del geom. **** Omissis **** e datate 03/05/1976, individuano per l'unità immobiliare ubicata al piano terzo un appartamento composto da ingresso/disimpegno, ampio vano pranzo con annesso balcone, cucina con annesso balcone, bagno, due camere da letto e doppio servizio, mentre individuano un lastrico solare per l'unità posta al piano quarto.

Durante il sopralluogo del 22/06/2021, sono state constatate le seguenti difformità per l'appartamento:

- il vano "cucina" è unito al vano attiguo, individuato con la terminologia "ser". La demolizione del divisorio tra i due vani ha determinato la creazione di un unico ampio vano, più precisamente la realizzazione di un'ampia sala al posto della cucina e del bagno;
- il vano "pranzo" è stato diviso mediante la realizzazione di un setto murario in posizione pressoché centrale per l'ottenimento di due nuovi vani, dai quali sono stati ricavati un bagno ed una cucina;
- il balcone esposto a nord-ovest (prospiciente il mare) non è rappresentato nella corretta posizione, in quanto in realtà risulta più traslato verso il lato sud-ovest;
- l'altezza utile dell'appartamento non è pari a m 3,00;
- la freccia dell'orientamento riportata nella planimetria catastale non è orientata correttamente verso Nord.

Durante il sopralluogo del 22/06/2021, sono state constatate le seguenti difformità per il lastrico solare:

- è presente una copertura a tetto per l'intera superficie del bene in esame, costituendo pertanto un locale "sottotetto" e non un "lastrico solare";
- la freccia dell'orientamento riportata nella planimetria catastale non è orientata correttamente verso Nord.

La visura catastale localizza i due beni al piano terzo e quarto in via Balai, anziché in Via Principessa Giovanna 15.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in mediocre stato di conservazione e risultano pertanto necessari alcuni interventi di manutenzione.

Sono state difatti riscontrate porzioni di solaio e di pareti con fenomeni di condensa, muffe, infiltrazioni ed esfoliazione della pittura.

Alcuni frutti dell'impianto elettrico erano posti all'esterno della loro scatola portafrutto.

Alcuni degli infissi interni ed esterni risultavano privi di alcune loro parti.

Non è stato possibile visionare il vano posto tra le due camere da letto ed esposto a sud-ovest in quanto chiuso a chiave.

Il sottotetto si presentava in mediocre stato di conservazione.

La copertura sembrerebbe essere stata realizzata con pannelli in fibrocemento, sorretti da travi e travetti in legno. Occorrerebbe pertanto valutarne la effettiva composizione e nel caso procedere ad una rimozione e smaltimento nei termini di legge.

La serratura del portoncino di accesso al locale sottotetto non è funzionante.

PARTI COMUNI

La nota PEC che la scrivente C.T.U. in data 28/04/2022 ha ricevuto dall'amministratore pro-tempore (dott. **** Omissis **** del "Condominio Via Principessa Giovanna 15", in merito all'elenco delle parti comuni, riporta quanto segue (cfr. allegato):



"Elenco parti comuni (es lastico solare, cortile, ...)

- Sono parti comuni: il cortile trale due palazzine (a numero 13 e numero 15), il tetto a falde, il locale tecnico caldaia, l'androne del palazzo ivi compreso il sottoscala".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura verticale fabbricato: muratura portante;

Struttura orizzontale fabbricato: latero-cemento;

Esposizione del bene: su tre fronti (nord-ovest, sud-ovest e sud-est);

Appartamento posto al terzo piano di un fabbricato sprovvisto di ascensore.

Altezza utile: metri 2,85;

Divisori interni: muratura;

Finitura pareti interne: intonaco e pittura;

Portoncino di ingresso: tamburato;

Infissi esterni: finestre e portefinestre in legno con vetro singolo protette da tapparelle e da un secondo infisso in alluminio in pessime condizioni;

Infissi interni: porte ad anta in legno tamburato con specchiature in vetro;

Pavimentazione: mattonelle in gres e ceramica;

Rivestimento bagno e cucina: piastrelle in gres;

Bagno principale: lavabo, wc, bidet e vasca da bagno;

Bagno di servizio: non è stato possibile ispezionare il vano in quanto chiuso a chiave;

Impianto elettrico: sottotraccia; alcuni frutti sono divelti dalla loro corretta posizione;

Impianto idrico-sanitario: sottotraccia;

Impianto termico: radiatori;

Impianti vari: citofono, attacco tv, attacco per il gas e antenna parabolica.

Sottotetto posto al quarto piano di un fabbricato sprovvisto di ascensore.

Altezza utile: variabile, solaio inclinato a doppia falda;

Finitura pareti: intonaco;

Portoncino di ingresso: tamburato;

Infissi esterni: non sono presenti aperture verso l'esterno;

Pavimentazione: gres;

Impianto elettrico: fuori traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento posto al piano terzo era libero da persone e cose.

Il sottotetto posto al piano quarto era libero da persone ma non da cose.

Il Certificato di Residenza, rilasciato dal Comune di Porto Torres in data 28/04/2022, attesta che la signora ****



Omissis **** è residente in via Principessa Giovanna n. 15.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Faedda Mario, Notaio	02/08/1999	57208	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	04/08/1999	11802	7671
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/10/2010	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	16/10/2010	734/9990/11	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	10/08/2011	12517	8524
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Si precisa che alla data di redazione della presente CTU non risulta agli atti della Conservatoria RR.II. di Sassari alcuna dichiarazione di successione della signora **** Omissis ****. Difatti le quote di proprietà pari a 12/18 risultano intestate alla defunta **** Omissis **** e le quote dei titolari risultano invariate.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 16/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Sassari il 15/03/1990
Reg. gen. 3110 - Reg. part. 428
Quota: 1/1
Importo: € 74.886,25
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 25.822,84
Rogante: Pitzorno Manlio, Notaio
Data: 09/03/1990
N° repertorio: 7412
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1471 del 31/05/1991 (Quietanza e conferma) 2. Annotazione n. 1472 del 31/05/1991 (Riduzione di somma) 3. Annotazione n. 714 del 03/03/2001 (Cancellazione totale)
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 17/04/1991
Reg. gen. 4814 - Reg. part. 815
Quota: 1/1
Importo: € 15.493,71
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,92
Rogante: Presidente del Tribunale di Sassari
Data: 30/03/1991
N° repertorio: 404/91
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1238 del 06/04/2000 (Cancellazione totale)
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 27/10/1999
Reg. gen. 14705 - Reg. part. 2814
Quota: 1/1
Importo: € 103.291,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 51.645,69
Rogante: Faedda Laura, Notaio
Data: 25/10/1999
N° repertorio: 93
Note: Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 1617 del 29/07/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/05/2009. 2. Cancellazione totale eseguita in data 30/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1983).
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 22/05/2009
Reg. gen. 8335 - Reg. part. 1173



Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Bilardi Maria, Notaio
Data: 21/05/2009
N° repertorio: 43679/21209

- **Ipoteca Legale** derivante da Iscrizione a ruolo Art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Sassari il 26/10/2010
Reg. gen. 18610 - Reg. part. 5237
Quota: 1/2
Importo: € 24.724,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 12.362,17
Rogante: Equitalia Sardegna S.p.A.
Data: 07/10/2010
N° repertorio: 95939/2010

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo di destinazione**
Trascritto a Sassari il 31/05/1991
Reg. gen. 7330 - Reg. part. 4700
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Sassari il 07/05/2019
Reg. gen. 6169 - Reg. part. 4528
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Porto Torres è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), che definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo ed in particolare fissa l'uso del suolo edificato, edificabile e non, dell'intero territorio comunale.

Il territorio comunale di Porto Torres risulta suddiviso in zone omogenee ai sensi del D.P.G.R.S. 01.08.1977, n. 9743/271.

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità oggetto di esame rientra nella zona "B1", regolata dagli articoli 2, 5 e 16 delle N.T.A. del P.R.G. che di seguito si riportano:

- Art. 2 - Nella zone A-B e C si assume, di norma, il parametro di 100 mc ad abitante, dei quali 70 mc. per la residenza, 20 mc. per servizi strettamente connessi con la residenza e 10 mc. per servizi pubblici. (... omissis ...).
- Art. 5 - La zona "B1" comprende aree che non hanno le caratteristiche testimoniali e ambientali della zona "A". In questa zona è consentita, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la demolizione e la



ricostruzione degli edifici o la nuova edificazione su aree libere, purché contenute entro un indice di fabbricabilità fondiaria di 3,00 mc/mq con superficie coperta non superiore al 50%.

- Art. 16 - ZONE "B" - Nelle zone "B1" e "B2" l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media delle zone, che resta stabilita in mt. 14,00 e comunque rimane valida la norma per la quale l'altezza massima degli edifici non dovrà superare una volta e mezza la larghezza della strada (più eventuale arretramento) e comunque, come detto, tale altezza non potrà essere superiore a 14,00 mt. (... omissis ...).

In tutte le zone "B" è prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti prospicienti di cui almeno una finestrata.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale, o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24,00 nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) l'area ricade in Hg2, cioè tra quelle a pericolosità media da frana, disciplinata dagli articoli 23, 24 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il P.A.I. è lo strumento urbanistico redatto e approvato nel 2006 con Decreto del Presidente della Regione Sardegna, insieme ai suoi elaborati descrittivi e cartografici, che consente di programmare le azioni e le norme d'uso per la conservazione, difesa e valorizzazione del suolo, correlate alla prevenzione del rischio idrogeologico.

Le perimetrazioni individuate nell'ambito del P.A.I. delimitano le aree caratterizzate da elementi di pericolosità idrogeologica, dovute a instabilità di tipo geomorfologico o a problematiche di tipo idraulico, sulle quali si applicano le norme di salvaguardia contenute nelle Norme di Attuazione del Piano.

Secondo il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) il Comune di Porto Torres, e pertanto anche l'area sono ubicati i beni in esame, ricade in Ambito Paesaggistico n. 14 - Golfo dell'Asinara, "Espansioni fino anni 50", disciplinato dagli articoli 63, 64, 65, 67, 68 e 69.

Il Piano Paesaggistico Regionale è uno strumento di governo del territorio che persegue il fine di preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo ripartito in ambiti di paesaggio, cioè in aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici.

Le disposizioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni e delle Province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, nei quali sono identificati i beni paesaggistici individui o d'insieme.

La zona, posta nella fascia costiera, è compresa tra le aree tutelate delle Regione Sardegna e pertanto è vincolata ai sensi del D. Lgs. 42/2004 Art. 142 comma 1.a (territori compresi entro 300 m dalla linea di battigia).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appartamento ed il sottotetto sono ubicati, rispettivamente, al terzo e quarto piano di un fabbricato edificato nella prima metà degli anni '70.

In data 23/01/2021, la scrivente C.T.U. trasmetteva con nota PEC al Comune di Porto Torres il modulo di richiesta di accesso agli atti al fine di ricevere la documentazione relativa al fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esame. In risposta, il Comune di Porto Torres fissava al 15/02/2021 la data per la



presa visione del fascicolo. A seguito di ciò è stato possibile trarre copia della seguente documentazione:

1) - Pratica n. 3287 - "Progetto: Abitazioni in Porto Torres, via Mare angolo via Nuova - Proprietà: Impresa **** Omissis ****", a firma del Geom. **** Omissis ****, allegato alla richiesta n. 3287 del 05/06/1973;

- Elaborato grafico;

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili, datato 05/02/1974.

2) - Pratica n. 3913 - "Modifica in corso d'opera per ampliamento del piano secondo al fabbricato in corso di costruzione, traversa Lungomare. Proprietà **** Omissis ****, a firma del Geom. **** Omissis **** allegato alla richiesta n. 3913 del 30/03/1976;

- Elaborato grafico;

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili, datato 10/08/1976;

- Certificato di inizio e fine lavori (Palazzina B) datato 06/09/1976;

- Autorizzazione di abitabilità (Palazzina B) n. 1080 del 06/09/1976;

- Certificato di superficie coperta e di destinazione (relativa alla palazzina B).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla regolarità urbanistica e a seguito dell'analisi della documentazione ricevuta dal Comune di Porto Torres, si significa che, in corrispondenza della porzione di fabbricato nella quale sono ubicate le due unità in esame, sono state riscontrate rilevanti difformità strettamente connesse con la realizzazione dello stesso fabbricato. Infatti:

- il prospetto del lato sud-ovest ha sagoma difforme (parete unica anziché due disposte parallelamente e sfalsate) e numero di aperture differente (in difetto);

- il prospetto del lato nord-ovest ha i balconi in posizione differente (distanziati e non in aderenza a quelli delle unità immobiliare confinanti) e un numero di aperture differente (in eccesso);

- il prospetto del lato sud-est è difforme in quanto i balconi hanno sagoma (lineare e non a "L") e posizionamento differente.

L'appartamento presenta il medesimo schema distributivo del progetto autorizzato (disimpegno, ampio vano soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, doppio servizio e due balconi).

Tuttavia, non è possibile affermare che il bene sia conforme in quanto il fabbricato non corrisponde con quanto rappresentato negli elaborati grafici autorizzati.

Pertanto, il C.T.U., sentiti i tecnici del Comune, sottolinea la necessità di eseguire un rilievo topografico dell'intero lotto (inclusi i fabbricati) al fine di verificare le effettive volumetrie. Qualora la volumetria totale fosse minore o uguale a quella autorizzata o autorizzabile, nel rispetto del principio della doppia conformità urbanistica, si potrà procedere all'accertamento di conformità dell'intero fabbricato.

In alternativa si potrebbe procedere nei confronti della singola unità immobiliare.

Per quel che concerne la porzione di fabbricato di proprietà dei signori **** Omissis **** posta al piano quarto (locale sottotetto) si significa che alcun elaborato grafico con provvedimento autorizzativo comunale è stato reperito presso gli uffici comunali.

Pertanto, il C.T.U., sentiti i tecnici del Comune, sottolinea la necessità di eseguire un rilievo topografico dell'intero lotto (inclusi i fabbricati) al fine di verificare le effettive volumetrie.

Qualora la volumetria totale fosse minore o uguale a quella autorizzata o autorizzabile, nel rispetto del



principio della doppia conformità urbanistica, si potrà procedere all'accertamento di conformità dell'intero fabbricato.

In alternativa si potrebbe procedere nei confronti della singola unità immobiliare. Qualora non vi fosse volumetria residua, l'abuso dovrà essere rimosso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.099,80

La nota PEC che la scrivente C.T.U. ha ricevuto in data 28/04/2022 dall'amministratore pro-tempore (dott. **** Omissis **** del "Condominio Via Principessa Giovanna 15", per l'unità immobiliare in esame in merito all'elenco dei vincoli e degli oneri condominiali, riporta quanto segue :

- millesimi: 78,69/1000;
- oneri condominiali mensili: € 91,65;
- debito complessivo maturato da ottobre 2013 a maggio 2022: Euro 21.937,02 (cfr. Allegato).



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T
- **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T

I beni oggetto della procedura comprendono un lotto di terreno pianeggiante sul quale insistono quattro manufatti (un'abitazione principale, un magazzino con due vani accessori, un locale appoggio ed un locale autorimessa), ubicati in Regione Li Pidriazzi, a circa 3 chilometri dal comune di Porto Torres di cui fa parte. Si giunge al lotto interessato percorrendo per circa 200 metri la strada vicinale n. 5, al km 226 sulla S.S. 131 in direzione Sassari. Il lotto di terreno, che ha una superficie complessiva di circa mq 2.500, è affiancato lateralmente ad altri lotti della stessa tipologia e sul lato nord-ovest da un'ampia zona verde boschiva.

Il terreno, l'abitazione ed il magazzino sono censiti catastalmente al Sub 1 (Foglio 20 Particella 770); il locale di appoggio al Sub 2 (Foglio 20 Particella 770); il locale autorimessa e i due vani accessori posti in aderenza al magazzino sono sprovvisti di censimento catastale e pertanto non sono inseriti in mappa, sono inoltre privi delle autorizzazioni comunali.

- Il lotto è solo parzialmente delimitato da recinzione. In corrispondenza dei lati nord-est e nord-ovest è presente una recinzione in muratura, sul lato sud-ovest è presente un fitto nucleo di vegetazione arborea infestante (ailanto), sul lato sud-est, ovvero in corrispondenza del confine con la strada vicinale n. 5, la recinzione è pressoché assente. Su tale tratto insistono infatti solo due cancelli sorretti da pilastri in muratura, uno carrabile (molto ampio) ed uno pedonale, ed un breve tratto di recinzione in blocchetti in cls di limitata altezza. Nel terreno erano presenti cumuli vari di blocchetti di cls in corrispondenza di tale lato del confine.

Il lotto, dalla forma pressoché regolare, è parzialmente edificato. In prossimità della parte edificata è presente un'ampia superficie di terreno interessata da pavimentazione in parte con autobloccanti e in parte con gres, la prima essenzialmente per il passaggio carrabile e la seconda per il passaggio pedonale. La parte restante del terreno è a "verde incolto", e vi sono depositate quattro carcasse di auto, un carrello elevatore e vari pezzi di ricambio.

- L'abitazione principale, disposta su un unico livello, comprende i seguenti vani: veranda, ampio soggiorno, cucina, due bagni, disimpegno e quattro camere.

La superficie residenziale lorda è di circa mq 184,00, quella non residenziale di circa mq 27,00; l'altezza utile di circa m 2,80.

- Il locale autorimessa comprende un unico grande vano utilizzato come deposito, provvisto di tre serrande basculanti in acciaio anodizzato.

La superficie lorda è di circa mq 57,00; l'altezza utile media di circa m 3,20.

- Il magazzino comprende un unico vano privo di finiture e infissi, utilizzato come deposito.

La superficie lorda è di circa mq 56,00; l'altezza utile di circa m 2,40.



- Il locale di appoggio, in pessime condizioni, comprende una veranda, un ampio vano e un servizio igienico. La superficie residenziale lorda è di circa mq 48,00, quella non residenziale di circa mq 18,00; l'altezza utile del vano principale è di circa m 2,80.

Tali manufatti sono stati realizzati in tempi differenti, tra la fine degli anni '80 (il locale appoggio), gli anni '90 (l'abitazione principale e il magazzino) e 2005 (il locale autorimessa).

Il locale autorimessa ed i vani accessori posti in aderenza al magazzino sono privi delle autorizzazioni comunali.

La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici.

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

Il sopralluogo è stato effettuato in data 22/06/2021 alle ore 17,40 alla presenza dei signori **** Omissis **** (parte in causa), **** Omissis **** (coniuge della signora **** Omissis ****), **** Omissis **** (figlio della signora **** Omissis ****) e del Dott. **** Omissis **** (curatore). L'avviso del sopralluogo era stato comunicato alla parte dal Curatore Dott. **** Omissis ****, ma per motivi di salute della parte si è reso necessario rinviare le operazioni, concordando con la stessa di fissarle ad una prossima data.

Alle ore 16,30 del 04/08/2021 veniva effettuato il sopralluogo alla presenza della signora **** Omissis **** e dei signori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (coniuge del sig. **** Omissis ****). In tale data è stato possibile prendere visione del bene oggetto della procedura.

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T

I beni oggetto della procedura comprendono un lotto di terreno pianeggiante sul quale insistono quattro manufatti (un'abitazione principale, un magazzino con due vani accessori, un locale appoggio ed un locale autorimessa), ubicati in Regione Li Pidriazzi, a circa 3 chilometri dal comune di Porto Torres di cui fa parte. Si giunge al lotto interessato percorrendo per circa 200 metri la strada vicinale n. 5, al km 226 sulla S.S. 131 in direzione Sassari. Il lotto di terreno, che ha una superficie complessiva di circa mq 2.500, è affiancato lateralmente ad altri lotti della stessa tipologia e sul lato nord-ovest da un'ampia zona verde boschiva.

Il terreno, l'abitazione ed il magazzino sono censiti catastalmente al Sub 1 (Foglio 20 Particella 770); il locale di appoggio al Sub 2 (Foglio 20 Particella 770); il locale autorimessa e i due vani accessori posti in aderenza al magazzino sono sprovvisti di censimento catastale e pertanto non sono inseriti in mappa, sono inoltre privi delle autorizzazioni comunali.

- Il lotto è solo parzialmente delimitato da recinzione. In corrispondenza dei lati nord-est e nord-ovest è presente una recinzione in muratura, sul lato sud-ovest è presente un fitto nucleo di vegetazione arborea infestante (ailanto), sul lato sud-est, ovvero in corrispondenza del confine con la strada vicinale n. 5, la recinzione è pressoché assente. Su tale tratto insistono infatti solo due cancelli sorretti da pilastri in muratura, uno carrabile (molto ampio) ed uno pedonale, ed un breve tratto di recinzione in blocchetti in cls di limitata altezza. Nel terreno erano presenti cumuli vari di blocchetti di cls in corrispondenza di tale lato del confine. Il lotto, dalla forma pressoché regolare, è parzialmente edificato. In prossimità della parte edificata è presente un'ampia superficie di terreno interessata da pavimentazione in parte con autobloccanti e in parte con gres, la prima essenzialmente per il passaggio carrabile e la seconda per il passaggio pedonale. La parte restante del terreno è a "verde incolto", e vi sono depositate quattro carcasse di auto, un carrello elevatore e vari pezzi di ricambio.



- L'abitazione principale, disposta su un unico livello, comprende i seguenti vani: veranda, ampio soggiorno, cucina, due bagni, disimpegno e quattro camere.

La superficie residenziale lorda è di circa mq 184,00, quella non residenziale di circa mq 27,00; l'altezza utile di circa m 2,80.

- Il locale autorimessa comprende un unico grande vano utilizzato come deposito, provvisto di tre serrande basculanti in acciaio anodizzato.

La superficie lorda è di circa mq 57,00; l'altezza utile media di circa m 3,20.

- Il magazzino comprende un unico vano privo di finiture e infissi, utilizzato come deposito.

La superficie lorda è di circa mq 56,00; l'altezza utile di circa m 2,40.

- Il locale di appoggio, in pessime condizioni, comprende una veranda, un ampio vano e un servizio igienico.

La superficie residenziale lorda è di circa mq 48,00, quella non residenziale di circa mq 18,00; l'altezza utile del vano principale è di circa m 2,80.

Tali manufatti sono stati realizzati in tempi differenti, tra la fine degli anni '80 (il locale appoggio), gli anni '90 (l'abitazione principale e il magazzino) e 2005 (il locale autorimessa).

Il locale autorimessa ed i vani accessori posti in aderenza al magazzino sono privi delle autorizzazioni comunali.

La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici.

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

Il sopralluogo è stato effettuato in data 22/06/2021 alle ore 17,40 alla presenza dei signori **** Omissis **** (parte in causa), **** Omissis **** (coniuge della signora **** Omissis ****), **** Omissis **** (figlio della signora **** Omissis ****) e del Dott. **** Omissis **** (curatore). L'avviso del sopralluogo era stato comunicato alla parte dal Curatore Dott. **** Omissis ****, ma per motivi di salute della parte si è reso necessario rinviare le operazioni, concordando con la stessa di fissarle ad una prossima data.

Alle ore 16,30 del 04/08/2021 veniva effettuato il sopralluogo alla presenza della signora **** Omissis **** e dei signori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (coniuge del sig. **** Omissis ****).

In tale data è stato possibile prendere visione del bene oggetto della procedura.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T

La scrivente ha provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie necessarie.

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T

La scrivente ha provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie necessarie.



TITOLARITÀ

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 12/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 12/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)

Si precisa che alla data di redazione della presente CTU non risulta agli atti della Conservatoria RR.II. di Sassari alcuna dichiarazione di successione della signora **** Omissis ****. Difatti le quote di proprietà pari a 12/18 risultano intestate alla defunta **** Omissis **** e le quote dei titolari risultano invariate.

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 12/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 12/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)



Si precisa che alla data di redazione della presente CTU non risulta agli atti della Conservatoria RR.II. di Sassari alcuna dichiarazione di successione della signora **** Omissis ****. Difatti le quote di proprietà pari a 12/18 risultano intestate alla defunta **** Omissis **** e le quote dei titolari risultano invariate.

CONFINI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T

Il bene distinto al Foglio 20 Particella 770 Sub 1 confina:

- a nord-ovest con la Particella 45;
- a sud-ovest con la Particella 673;
- a sud-est con la Particella 908 e la Particella 569 (strada vicinale n. 5);
- a nord-est con le Particella 340, 999 e con il fabbricato agricolo (Particella 770 Sub 2) oggetto della medesima procedura fallimentare.

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T

Il bene distinto al Foglio 20 Particella 770 Sub 2 (fabbricato agricolo) confina:

- a nord-ovest con la Particella 45;
- a sud-ovest e sud-est con i restanti beni oggetto della medesima procedura fallimentare (Particella 770 Sub 2).
- a nord-est con le Particelle 998 e 999.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2185,00 mq	2185,00 mq	0,05	109,25 mq	0,00 m	terra
Abitazione	158,00 mq	184,00 mq	1,00	184,00 mq	2,83 m	Terra
Veranda abitazione	26,00 mq	27,30 mq	0,50	13,65 mq	3,64 m	Terra
Magazzino	48,00 mq	56,80 mq	0,25	14,20 mq	2,44 m	Terra
Fabbricato agricolo (locale appoggio)	41,70 mq	48,20 mq	0,25	12,05 mq	2,84 m	Terra
Veranda fabbricato agricolo (locale appoggio)	16,00 mq	16,50 mq	0,15	2,48 mq	2,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				335,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				335,63 mq		



Il terreno, sul quale insistono tutti i manufatti censiti al Sub 1 e Sub 2 (Foglio 20 Particella 770, NCEU) e oggetto di prossima descrizione, ha una superficie complessiva di circa mq 2.520. Il Catasto Terreni (NCT) individua tale porzione come "ente urbano" con superficie complessiva di mq 2.457.

Trattasi di un terreno pianeggiante dalla forma regolare, in parte edificato, in parte rifinito con pavimentazione carrabile e pedonale e in gran parte occupato da vegetazione erbacea spontanea. Sono inoltre presenti alcuni arbusti ornamentali e qualche pianta da frutto.

Il terreno, in stato di abbandono, è occupato da vegetazione infestante di specie legnose su una porzione significativa, e vi risultano depositate quattro carcasse di autovetture, un carrello elevatore, componenti sfusi di autovetture (ad esempio copertoni e cerchioni), blocchi in cls e altro materiale disposto in cumuli.

La parte edificata comprende un'abitazione, un magazzino, un locale autorimessa ed un locale appoggio.

L'abitazione di ampia superficie si compone dei seguenti vani: veranda, ampio soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni e quattro camere da letto.

I due bagni, il primo provvisto di wc, bidet, lavabo e vasca ed il secondo provvisto di wc, bidet, lavabo e piatto doccia, sono finestrati.

L'altezza utile interna è di m 2,83. Le condizioni sono apparse buone.

Il magazzino si compone di un unico vano allo stato di rustico, in quanto privo di tutte le finiture e di qualsiasi impianto. La copertura è a falda inclinata realizzata con tubi Innocenti e pannelli presumibilmente in fibrocemento con altezze utili sottotrave di m 2,51 e di m 2,37. Le condizioni non sono apparse buone.

In aderenza al fabbricato vi sono altri due manufatti di lieve entità nelle medesime condizioni. Non è stato possibile né accedervi né rilevarli in quanto circondati da fitta vegetazione.

Il locale autorimessa, adibito a locale deposito, si compone un unico vano (superficie utile: circa mq 51,50) totalmente intonacato e pavimentazione cementizia. La copertura, rifinita con travi e tavolato in legno, è a falda inclinata con altezze utili sottotrave di m 3,68 e di m 2,74. Tre serrande basculanti tutte disposte su un unico lato ne consentono l'accesso. Le condizioni sono apparse buone.

Il locale appoggio si compone dei seguenti vani: veranda, ampio vano con caminetto e servizio igienico. Il solaio del locale è piano con altezza utile di m 2,84 nel vano e di m 2,75 nel bagno. La copertura della veranda è a falda inclinata con altezza variabile (massima e minima rispettivamente di m 2,70 e m 2,38). Le condizioni non sono apparse buone.

Si precisa che per il calcolo della consistenza non si tiene conto dei manufatti realizzati in assenza di concessione edilizia e non sanabili.

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T



Per la consistenza del Bene n° 4 si rimanda alla "Consistenza Bene n° 3".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/05/2000 al 14/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 770, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 636,53 Piano T
Dal 14/01/2003 al 16/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 770, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 599,09 Piano 1
Dal 16/10/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 770, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 599,09 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 06/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 770, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale Totale 259 mq. Totale escluse aree scoperte: 193 mq Rendita € 599,09 Piano 1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Si precisa che alla data di redazione della presente CTU non risulta agli atti della Conservatoria RR.II. di Sassari alcuna dichiarazione di successione della signora **** Omissis ****. Difatti le quote di proprietà pari a 12/18 risultano intestate alla defunta **** Omissis **** e le quote dei titolari risultano invariate.

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/05/2000 al 14/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 770, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 636,53 Piano T
Dal 14/01/2003 al 16/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 770, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 149,77



		Piano 1
Dal 16/10/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 770, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 149,77 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 06/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 770, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 50 mq. Totale escluse aree scoperte: 45 mq Rendita € 149,77 Piano 1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Si precisa che alla data di redazione della presente CTU non risulta agli atti della Conservatoria RR.II. di Sassari alcuna dichiarazione di successione della signora **** Omissis ****. Difatti le quote di proprietà pari a 12/18 risultano intestate alla defunta **** Omissis **** e le quote dei titolari risultano invariate.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	770	1	1	A3	2	8 vani	Totale: 259 mq Totale escluse aree scoperte : 193 mq	599,09 €	1		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
20	770										

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Al momento del sopralluogo i beni in esame risultavano in difformità da quanto rappresentato nelle schede planimetriche individuate con Sub 1 e Sub 2, a firma del geom. Stefano Perra e datate 14/01/2003.

Durante il sopralluogo del 04/08/2021 sono state constatate la seguente difformità:

In merito alla scheda planimetrica Sub 1:

- non corrispondenza dell'altezza utile;
- assenza dei manufatti in aderenza al locale magazzino;
- non corrispondenza delle dimensioni di alcune porzioni;
- assenza del fabbricato "autorimessa".

In merito alla scheda planimetrica Sub 2:

- non corrispondenza dell'altezza utile;
- non corrispondenza delle dimensioni di alcune porzioni.

Le visure catastali localizzano i beni in Regione Li Lioni al piano primo, mentre le schede planimetriche localizzano i beni in Regione Li Lioni al piano terra.

In realtà i beni sono ubicati in località Li Pidriazzi al piano terra.

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	770	2	1	A3	2	2 vani	Totale: 50 mq Totale escluse aree scoperte : 45 mq	149,77 €	1		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
20	770										

Corrispondenza catastale



Al momento del sopralluogo i beni in esame risultavano in difformità da quanto rappresentato nelle schede planimetriche individuate con Sub 1 e Sub 2, a firma del geom. Stefano Perra e datate 14/01/2003.

Durante il sopralluogo del 04/08/2021 sono state constatate la seguente difformità:

In merito alla scheda planimetrica Sub 1:

- non corrispondenza dell'altezza utile;
- assenza dei manufatti in aderenza al locale magazzino;
- non corrispondenza delle dimensioni di alcune porzioni;
- assenza del fabbricato "autorimessa".

In merito alla scheda planimetrica Sub 2:

- non corrispondenza dell'altezza utile;
- non corrispondenza delle dimensioni di alcune porzioni.

Le visure catastali localizzano i beni in Regione Li Lioni al piano primo, mentre le schede planimetriche localizzano i beni in Regione Li Lioni al piano terra.

In realtà i beni sono ubicati in località Li Pidriazzi al piano terra.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T

Il bene appare in buono stato di manutenzione.

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T

Il bene appare in pessimo stato di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T

Il terreno è gravato da servitù di passaggio.

L'atto di compravendita (Repertorio n. 60989 - Trascritto a Sassari il 04/05/1981, Registro Particolare 3346, Registro Generale 4136) riporta quanto segue: "... (omissis) ... su una striscia di terreno della larghezza di metri lineari tre lungo la linea di confine con la proprietà del rag. **** Omissis ****, gravato a sua volta, lo appezzamento di terreno compravenduto, di una servitù di passaggio della larghezza di metri lineari tre da esercitarsi - lungo la linea di confine con la proprietà del predetto rag. **** Omissis **** - per lo accesso dalla predetta strada nazionale Carlo Felice ad altra proprietà della venditrice distinta in catasto al foglio 20 con il mappale 172. ...(omissis) ...".

Inoltre, in prossimità del confine esposto a sud-est, sulla strada vicinale n. 5, sono dislocati alcuni pali per l'energia elettrica.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T

Fabbricato principale (abitazione):

Struttura verticale: muratura portante;
Struttura orizzontale: latero-cemento;
Esposizione: su quattro fronti;
Altezza utile: metri 2,80 circa;
Divisori interni: muratura;
Finitura pareti interne: intonaco e pittura;
Finitura pareti esterne: intonaco rifinito con pittura o con pietra a vista;
Portoncino di ingresso: porta in legno a doppia anta con specchiature in vetro protetta da persiana in legno;
Infissi esterni: finestre e porte-finestre in legno a doppia anta con specchiature in vetro singolo, protette da persiane in legno;
Infissi interni: porte in legno ad anta con specchiature vetrate;
Pavimentazione: gres;
Rivestimento bagno e cucina: gres;
Bagno 1: lavabo, wc, bidet e vasca da bagno;
Bagno 2: lavabo, wc, bidet e doccia;
Impianto elettrico: sottotraccia; alcuni frutti sono divelti dalla loro corretta posizione;
Impianto idrico-sanitario: sottotraccia;
Impianto termico: pompe di calore e caminetto;
Impianti vari: pozzo, citofono, attacco tv, bombola gas e boiler.

Fabbricato secondario (magazzino):

Struttura verticale: muratura portante;
Struttura orizzontale: a falda inclinata con pannelli in fibrocemento sorretti da tubi innocenti;
Posizione: ubicato su due lati del confine, in aderenza a fabbricato di altra proprietà;
Altezza utile: variabile (massima m 2,80, minima m 2,37);
Divisori interni: nessuno;
Finitura pareti: nessuna;
Infissi: nessuno;
Pavimentazione: cemento;
Impianti: nessuno.

Altro fabbricato (autorimessa):

Struttura verticale: muratura portante;
Struttura orizzontale: a falda inclinata con travi e tavolato in legno;
Posizione: ubicato su un lato del confine;
Altezza utile: variabile (massima sotto trave m 3,68, minima m 2,74);
Divisori interni: nessuno;
Finitura pareti: intonaco;
Infissi: tre serrande basculanti in acciaio zincato;
Pavimentazione: cemento;
Impianti elettrico: fuori traccia.



BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T

Locale appoggio:

Struttura verticale: muratura portante;
Struttura orizzontale: latero-cemento;
Esposizione: su due fronti;
Altezza utile: metri 2,80 circa nel vano principale; metri 2,75 circa nel servizio igienico;
Divisori interni: muratura;
Finitura pareti interne: intonaco e pittura;
Finitura pareti esterne: intonaco con pittura;
Portoncino di ingresso: porta ad anta in alluminio in pessime condizioni;
Infissi esterni: in alluminio anodizzato bronzo;
Infissi interni: porta in alluminio laccato bianco in mediocri condizioni;
Pavimentazione: gres e ceramica;
Rivestimento bagno: gres;
Bagno: lavabo, wc, bidet e vaschetta lavapanni;
Impianto elettrico: sottotraccia non a norma;
Impianto idrico-sanitario: sottotraccia;
Impianto termico: pompa di calore e caminetto;
Varie: bombola gas e boiler.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T

I beni sono occupati dalla signora **** Omissis **** e dai suoi familiari.
Il Certificato di Residenza, rilasciato dal Comune di Porto Torres in data 28/04/2022, attesta che la signora **** Omissis **** è residente in via Principessa Giovanna n. 15.

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T

Il locale appoggio, provvisto di caminetto e pompa di calore, è adibito ad abitazione.
Il locale viene utilizzato dalla signora **** Omissis **** e dai suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/1981	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Serra Pietro, Notaio	13/04/1981	60989	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	04/05/1981	4136	3346
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/10/2010	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	16/10/2010	734/9990/11	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	10/08/2011	12517	8524
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Si precisa che alla data di redazione della presente CTU non risulta agli atti della Conservatoria RR.II. di Sassari alcuna dichiarazione di successione della signora **** Omissis ****. Difatti le quote di proprietà pari a 12/18 risultano intestate alla defunta **** Omissis **** e le quote dei titolari risultano invariate.

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/1981	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Serra Pietro, Notaio	13/04/1981	60989	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	04/05/1981	4136	3346
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/10/2010	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	16/10/2010	734/9990/11	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	10/08/2011	12517	8524
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Si precisa che alla data di redazione della presente CTU non risulta agli atti della Conservatoria RR.II. di Sassari alcuna dichiarazione di successione della signora **** Omissis ****. Difatti le quote di proprietà pari a 12/18 risultano intestate alla defunta **** Omissis **** e le quote dei titolari risultano invariate.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 16/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Sassari il 24/10/2006
Reg. gen. 18245 - Reg. part. 3331
Quota: 1/1
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 360.000,00
Rogante: Bilardi Maria, Notaio
Data: 23/10/2006
N° repertorio: 40319/18533
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Sassari il 14/11/2006
Reg. gen. 19427 - Reg. part. 3638
Quota: 1/1
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 360.000,00
Rogante: Bilardi Maria, Notaio
Data: 23/10/2006
N° repertorio: 40319

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Sassari il 07/05/2019
Reg. gen. 6169 - Reg. part. 4528
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 16/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Sassari il 24/10/2006



Reg. gen. 18245 - Reg. part. 3331
Quota: 1/1
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 360.000,00
Rogante: Bilardi Maria, Notaio
Data: 23/10/2006
N° repertorio: 40319/18533

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Sassari il 14/11/2006
Reg. gen. 19427 - Reg. part. 3638
Quota: 1/1
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 360.000,00
Rogante: Bilardi Maria, Notaio
Data: 23/10/2006
N° repertorio: 40319

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Sassari il 07/05/2019
Reg. gen. 6169 - Reg. part. 4528
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Porto Torres è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), che definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo ed in particolare fissa l'uso del suolo edificato, edificabile e non, dell'intero territorio comunale.

Il territorio comunale di Porto Torres risulta suddiviso in zone omogenee ai sensi del D.P.G.R.S. 01.08.1977, n. 9743/271.

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità oggetto di esame rientra nella zona "E", regolata dall'articolo 12 delle N.T.A. del P.R.G. che di seguito si riportano:

"- Art. 12 - Viene definita come zona "E" l'area del territorio comunale a destinazione prevalentemente agricola, per la quale si intende conservare tale funzione.

L'indice fondiario stabilito, computato su un lotto minimo di 5.000 mq. non dovrà superare i 0,03 mc/mq, mentre nella fascia costiera a 1.000 mt. dal mare l'indice è ridotto a 0,01 mc/mq.

L'altezza massima delle costruzioni, calcolata dalla quota di campagna alla gronda, non dovrà superare i 7,00 mt.



sanno consentite deroghe conformemente a quanto previsto per le zone "E" nell'art. 4 del D.P.R.S. 1.8.1977 n. 9743.271."

Secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) l'area ricade in Hg1, cioè tra quelle a pericolosità moderata da frana, disciplinata dagli articoli 23 e 34 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il P.A.I. è lo strumento urbanistico redatto e approvato nel 2006 con Decreto del Presidente della Regione Sardegna, insieme ai suoi elaborati descrittivi e cartografici, che consente di programmare le azioni e le norme d'uso per la conservazione, difesa e valorizzazione del suolo, correlate alla prevenzione del rischio idrogeologico.

Le perimetrazioni individuate nell'ambito del P.A.I. delimitano le aree caratterizzate da elementi di pericolosità idrogeologica, dovute a instabilità di tipo geomorfologico o a problematiche di tipo idraulico, sulle quali si applicano le norme di salvaguardia contenute nelle Norme di Attuazione del Piano.

Secondo il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) il Comune di Porto Torres, e pertanto anche l'area sono ubicati i beni in esame, ricade in Ambito Paesaggistico n. 14 - Golfo dell'Asinara, Colture erbacee specializzate.

Il Piano Paesaggistico Regionale è uno strumento di governo del territorio che persegue il fine di preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo ripartito in ambiti di paesaggio, cioè in aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici.

Le disposizioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni e delle Province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, nei quali sono identificati i beni paesaggistici individui o d'insieme.

La zona è compresa tra le aree tutelate delle Regione Sardegna e pertanto è vincolata ai sensi dell'Art. 143 D. Lgs. 42/2004, articoli 8, 17, 18, 19, 20 (bene paesaggistico d'insieme).

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Porto Torres è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), che definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo ed in particolare fissa l'uso del suolo edificato, edificabile e non, dell'intero territorio comunale.

Il territorio comunale di Porto Torres risulta suddiviso in zone omogenee ai sensi del D.P.G.R.S. 01.08.1977, n. 9743/271.

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità oggetto di esame rientra nella zona "E", regolata dall'articolo 12 delle N.T.A. del P.R.G. che di seguito si riportano:

"- Art. 12 - Viene definita come zona "E" l'area del territorio comunale a destinazione prevalentemente agricola, per la quale si intende conservare tale funzione.

L'indice fondiario stabilito, computato su un lotto minimo di 5.000 mq. non dovrà superare i 0,03 mc/mq, mentre nella fascia costiera a 1.000 mt. dal mare l'indice è ridotto a 0,01 mc/mq.

L'altezza massima delle costruzioni, calcolata dalla quota di campagna alla gronda, non dovrà superare i 7,00 mt.

sanno consentite deroghe conformemente a quanto previsto per le zone "E" nell'art. 4 del D.P.R.S. 1.8.1977 n. 9743.271."

Secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) l'area ricade in Hg1, cioè tra quelle a pericolosità moderata da frana, disciplinata dagli articoli 23 e 34 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il P.A.I. è lo strumento urbanistico redatto e approvato nel 2006 con Decreto del Presidente della Regione Sardegna, insieme ai suoi elaborati descrittivi e cartografici, che consente di programmare le azioni e le norme d'uso per la conservazione, difesa e valorizzazione del suolo, correlate alla prevenzione del rischio



idrogeologico.

Le perimetrazioni individuate nell'ambito del P.A.I. delimitano le aree caratterizzate da elementi di pericolosità idrogeologica, dovute a instabilità di tipo geomorfologico o a problematiche di tipo idraulico, sulle quali si applicano le norme di salvaguardia contenute nelle Norme di Attuazione del Piano.

Secondo il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) il Comune di Porto Torres, e pertanto anche l'area sono ubicati i beni in esame, ricade in Ambito Paesaggistico n. 14 - Golfo dell'Asinara, Colture erbacee specializzate. Il Piano Paesaggistico Regionale è uno strumento di governo del territorio che persegue il fine di preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo ripartito in ambiti di paesaggio, cioè in aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici.

Le disposizioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni e delle Province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, nei quali sono identificati i beni paesaggistici individui o d'insieme.

La zona è compresa tra le aree tutelate delle Regione Sardegna e pertanto è vincolata ai sensi dell'Art. 143 D. Lgs. 42/2004, articoli 8, 17, 18, 19, 20 (bene paesaggistico d'insieme).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T

Terreno, abitazione e accessori vari sono ubicati in località Li Lioni a circa 3 chilometri dal centro abitato di Porto Torres e fanno parte di una edificazione avviata negli anni '80.

In data 23/01/2021, la scrivente C.T.U. trasmetteva con nota PEC al Comune di Porto Torres il modulo di richiesta di accesso agli atti al fine di ricevere la documentazione relativa ai beni in esame. In risposta, il Comune di Porto Torres fissava al 15/02/2021 la data per la presa visione del fascicolo. A seguito di ciò è stato possibile trarre copia della seguente documentazione:

- 1) "Progetto per la realizzazione di un muro di recinzione, nel terreno sito nell'Agro di Porto Torres - Reg. Pidriazzi distinto in catasto al foglio 20 mapp. 172 Ha 0.2700", allegato alla richiesta n. 8228 del 3/7/1981
- Elaborato grafico a firma del Geom. **** Omissis ****;
- Concessione del 16/12/1981 allegata alla Pratica n. 08228

- 2) "Progetto per la realizzazione di un fabbricato da adibirsi a deposito attrezzi agricoli, nel terreno sito nell'Agro di Porto Torres - Reg. Pidriazzi distinto in catasto al foglio 20 mapp. 172 Ha 0.2700", allegato alla richiesta n. 8229 del 3/7/1981
- Elaborato grafico a firma del Geom. **** Omissis ****;
- Nota del Comune di Porto Torres del 19/10/1981 allegata al Prot. n. 8229, che riporta: " ... (omissis) non viene rilasciata alla S.V. Concessione Edilizia ...(omissis) ...: in quanto il lotto di terreno ha superficie inferiore a mq 5.000, in contrasto con la deliberazione di G.M. n° 742 del 15/05/1981".

- 3A) "Progetto per la realizzazione di un locale appoggio nel terreno sito nell'agro di Porto Torres - Reg. Pidriazzi - distinto in catasto al Foglio 20 Mapp. 209", recante il timbro di approvazione con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 801/47 del 04/06/2003;
- Elaborato grafico a firma dell'Ing. **** Omissis ****;
- 3B) "Progetto per la realizzazione di un magazzino nel terreno sito nell'agro di Porto Torres - Reg. Pidriazzi -



distinto in catasto al Foglio 20 Mapp. 209":

- Elaborato grafico a firma dell'Ing. **** Omissis ****, recante il timbro di approvazione con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 801/47 del 04/06/2003;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 801/47 del 04/06/2003.

4) "Progetto per la realizzazione di una casa di civile abitazione nel terreno sito nell'agro di Porto Torres - Reg. Pidriazzi - distinto in catasto al Foglio 20 Mapp. 209"

- Elaborato grafico a firma dell'Ing. **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 28/724 del 08/06/2006 -L. 724/94, Prat. n. 28;
- Certificato di agibilità n. 2067 del 17/08/2006.

A seguito dell'analisi della documentazione ricevuta dal Comune di Porto Torres, sono state riscontrate alcune difformità in merito alla regolarità urbanistica dei beni in esame, qui di seguito elencate:

- dimensioni maggiori per il magazzino;
- dimensioni maggiori per il locale appoggio;
- realizzazione di due vani accessori di ridotte dimensioni in aderenza al magazzino, per i quali sembrerebbe non essere stata rilasciata alcuna autorizzazione comunale;
- realizzazione di un ampio locale autorimessa, per il quale sembrerebbe non essere stata rilasciata alcuna autorizzazione comunale;
- realizzazione parziale della recinzione del lotto, sul lato antistante la strada vicinale n. 5.

Si segnala che non è stato possibile verificare la presenza e lo stato della recinzione in corrispondenza del confine sud-ovest per la presenza di vegetazione infestante legnosa (arborea ed arbustiva).

Si precisa, infatti, che alcuni degli immobili risultano circondati da vegetazione infestante permanente anche di tipo arbustivo e arboreo che ha reso molto difficile, se non quasi impossibile, sia l'accesso all'interno che il rilievo esterno. Questo riguarda soprattutto il magazzino e i fabbricati posti in aderenza allo stesso.

Il locale autorimessa è risultato invece circondato, seppur solo lateralmente, sia da vegetazione infestante sia da cumuli di materiale di varia natura depositati sul fondo.

Sulla base di quanto riscontrato, si ritiene necessario l'adeguamento ai progetti autorizzati con la rimozione delle parti irregolarmente realizzate.

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - REGIONE LI PIDRIAZZI II - S.S. 131 STRADA 5 CIVICO 12, PIANO T

Terreno, villino e accessori vari sono ubicati in località Li Lioni a circa 3 chilometri dal centro abitato di Porto Torres e fanno parte di una edificazione avviata negli anni '80.

In data 23/01/2021, la scrivente C.T.U. trasmetteva con nota PEC al Comune di Porto Torres il modulo di richiesta di accesso agli atti al fine di ricevere la documentazione relativa ai beni in esame. In risposta, il Comune di Porto Torres fissava al 15/02/2021 la data per la presa visione del fascicolo. A seguito di ciò è stato possibile trarre copia della seguente documentazione:

1) "Progetto per la realizzazione di un muro di recinzione, nel terreno sito nell'Agro di Porto Torres - Reg. Pidriazzi distinto in catasto al foglio 20 mapp. 172 Ha 0.2700", allegato alla richiesta n. 8228 del 3/7/1981

- Elaborato grafico a firma del Geom. **** Omissis ****;
- Concessione del 16/12/1981 allegata alla Pratica n. 08228



2) "Progetto per la realizzazione di un fabbricato da adibirsi a deposito attrezzi agricoli, nel terreno sito nell'Agro di Porto Torres - Reg. Pidriazzi distinto in catasto al foglio 20 mapp. 172 Ha 0.2700", allegato alla richiesta n. 8229 del 3/7/1981

- Elaborato grafico a firma del Geom. **** Omissis ****;

- Nota del Comune di Porto Torres del 19/10/1981 allegata al Prot. n. 8229, che riporta: " ... (omissis) non viene rilasciata alla S.V. Concessione Edilizia ...(omissis) ...: in quanto il lotto di terreno ha superficie inferiore a mq 5.000, in contrasto con la deliberazione di G.M. n° 742 del 15/05/1981".

3A) "Progetto per la realizzazione di un locale appoggio nel terreno sito nell'agro di Porto Torres - Reg. Pidriazzi - distinto in catasto al Foglio 20 Mapp. 209", recante il timbro di approvazione con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 801/47 del 04/06/2003;

- Elaborato grafico a firma dell'Ing. **** Omissis ****;

3B) "Progetto per la realizzazione di un magazzino nel terreno sito nell'agro di Porto Torres - Reg. Pidriazzi - distinto in catasto al Foglio 20 Mapp. 209":

- Elaborato grafico a firma dell'Ing. **** Omissis ****, recante il timbro di approvazione con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 801/47 del 04/06/2003;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 801/47 del 04/06/2003.

4) "Progetto per la realizzazione di una casa di civile abitazione nel terreno sito nell'agro di Porto Torres - Reg. Pidriazzi - distinto in catasto al Foglio 20 Mapp. 209"

- Elaborato grafico a firma dell'Ing. **** Omissis ****;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 28/724 del 08/06/2006 -L. 724/94, Prat. n. 28;

- Certificato di agibilità n. 2067 del 17/08/2006.

A seguito dell'analisi della documentazione ricevuta dal Comune di Porto Torres, sono state riscontrate alcune difformità in merito alla regolarità urbanistica dei beni in esame, qui di seguito elencate:

- dimensioni maggiori per il magazzino;

- dimensioni maggiori per il locale appoggio;

- due vani accessori di ridotte dimensioni in aderenza al magazzino, per i quali sembrerebbe non essere stata rilasciata alcuna autorizzazione comunale;

- locale autorimessa di ampie dimensioni, per il quale sembrerebbe non essere stata rilasciata alcuna autorizzazione comunale;

- parziale realizzazione della recinzione del lotto, sul lato antistante la strada vicinale n. 5.

Si segnala che non è stato possibile verificare la presenza e lo stato della recinzione in corrispondenza del confine sud-ovest per la presenza di vegetazione infestante legnosa (arborea ed arbustiva).

Si precisa, infatti, che alcuni degli immobili risultano circondati da vegetazione infestante permanente anche di tipo arbustivo e arboreo che ha reso molto difficile, se non quasi impossibile, sia l'accesso all'interno che il rilievo esterno. Questo riguarda soprattutto il magazzino e i fabbricati posti in aderenza allo stesso.

Il locale autorimessa è risultato invece circondato, seppur solo lateralmente, sia da vegetazione infestante sia da cumuli di materiale edile depositato.

Sulla base di quanto riscontrato, si ritiene necessario l'adeguamento ai progetti autorizzati con la rimozione delle porzioni irregolarmente realizzate.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via Antonio Pigafetta n. 71, Pennello E
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA ANTONIO PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Particella 945

Oggetto della procedura è un lotto di terreno edificabile di forma irregolare ubicato nella Zona Industriale di Porto Torres, composto da più porzioni di terreno distinte al Catasto Terreni con le Particelle 937, 940, 942, 945, 1707, 1709, 1710, 1712 e 1721 del Foglio 13.

Per accedere al lotto in esame occorre procedere lungo la S.P. 34 in direzione Stintino; alla prima rotatoria immettersi nella terza uscita e percorrere quindi la via Antonio Pigafetta per circa 550 metri fino al "Pennello E" o circa 680 metri fino al "Pennello F". Quindi occorrerà percorrere ulteriori 100 metri del pennello E oppure ulteriori 115 metri del pennello F per giungere agli accessi.

Il lotto difatti presenta due accessi opposti. Il primo (quello principale), munito di cancello carrabile e di cancello pedonale, è posto al civico 71 del Pennello E di Via Pigafetta; il secondo, invece, sprovvisto di cancello e di numero civico, è posto alla fine del Pennello F. In corrispondenza di quest'ultimo accesso risultano posizionate diverse barriere New Jersey in c.a. al fine di impedire l'accesso con mezzi meccanici.

Il lotto è provvisto di recinzione su tutti i lati: sui fronte strada (Pennello E e Pennello F) la recinzione è costituita da muri in blocchetti in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica (in parte divelta dallo schianto di alcuni alberi interni al lotto) e da cancelli (carrabile e pedonale) sorretti da pilastri; nei restanti lati da muri in blocchetti in calcestruzzo con altezza media pari a metri 2,50 circa.

All'interno del lotto insistono alcuni manufatti, tra i quali un fabbricato per uffici, una pensilina in c.a. prefabbricato, una piattaforma in c.a. quale basamento per una stadera e due precarie tettoie. Alcuno di questi manufatti è censito catastalmente.

Sulla base dei dati raccolti dalle visure catastali, la superficie complessiva del lotto ammonterebbe a mq 6.474; parte di tale superficie, circa 1.300 metri quadri, è rifinita con pavimentazione industriale. Gran parte della superficie è occupata da accumuli di rifiuti speciali di varie tipologie.

Presso il Consorzio dell'Area di Sviluppo Industriale (A.S.I.) il compendio è individuato con la simbologia PT_AR_059, PT_AR_060, PT_AR_061, PT_AR_062 e PT_AR_063.



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

Il sopralluogo è stato eseguito in data 18/12/2020, in assenza della Parte. La scrivente era in possesso delle chiavi del compendio, fornitele dal Curatore Fallimentare, il Dott.**** Omissis ****.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Particella 942

Per la descrizione del Bene n° 6" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Particella 940

Per la descrizione del Bene n° 7" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5".

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Particella 937

Per la descrizione del Bene n° 8" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5".

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Particella 1707

Per la descrizione del Bene n° 9" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5".

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Particella 1709

Per la descrizione del Bene n° 10" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5".

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

Particella 1710

Per la descrizione del Bene n° 11" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5".

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

Particella 1712

Per la descrizione del Bene n° 12" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5".

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Particella 1721

Per la descrizione del Bene n° 13" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5".



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA ANTONIO PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

La scrivente C.T.U. ha prodotto le visure catastali dell'area, l'estratto di mappa, l'elenco delle formalità, il certificato di destinazione urbanistica, la documentazione fotografica, gli elaborati progettuali con le relative autorizzazioni e le norme di attuazione A.S.I.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per la completezza documentazione ex art. 567 del Bene n° 6" si rimanda a "Completezza documentazione ex art. 567 Bene n° 5".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per la completezza documentazione ex art. 567 del Bene n° 7" si rimanda a "Completezza documentazione ex art. 567 Bene n° 5".

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per la completezza documentazione ex art. 567 del Bene n° 8" si rimanda a "Completezza documentazione ex art. 567 Bene n° 5".

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per la completezza documentazione ex art. 567 del Bene n° 9" si rimanda a "Completezza documentazione ex art. 567 Bene n° 5".

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per la completezza documentazione ex art. 567 del Bene n° 10" si rimanda a "Completezza documentazione ex art. 567 Bene n° 5".

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

Per la completezza documentazione ex art. 567 del Bene n° 11" si rimanda a "Completezza documentazione ex art. 567 Bene n° 5".

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

Per la completezza documentazione ex art. 567 del Bene n° 12" si rimanda a "Completezza documentazione ex art. 567 Bene n° 5".

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E



Per la completezza documentazione ex art. 567 del Bene n° 13" si rimanda a "Completezza documentazione ex art. 567 Bene n° 5".

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA ANTONIO PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA ANTONIO PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

L'intero lotto, composto da più porzioni di terreno distinte al Catasto Terreni del Comune di Porto Torres con le Particelle 937, 940, 942, 945, 1707, 1709, 1710, 1712 e 1721 del Foglio 13, confina:

- a Nord con la strada pubblica (Pennello E) e con le particelle 1713 e 2017;
- a Est con le particelle 2017, 1747 e 2041;
- a Sud con la strada pubblica (Pennello F) e con le particelle 2038, 1457 e 2168;
- a Ovest con la strada pubblica (Pennello F) e con le particelle 1991, 1992 e 2167.

La Particella 945 in esame confina:

- a Nord con la strada pubblica (Pennello E) e con la particella 937;
- a Est con la particella 1709;
- a Sud con le particelle 2168, 2167 e 1710;
- a Ovest con la particella 940.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

L'intero lotto, composto da più porzioni di terreno distinte al Catasto Terreni del Comune di Porto Torres con le Particelle 937, 940, 942, 945, 1707, 1709, 1710, 1712 e 1721 del Foglio 13, confina:

- a Nord con la strada pubblica (Pennello E) e con le particelle 1713 e 2017;
- a Est con le particelle 2017, 1747 e 2041;
- a Sud con la strada pubblica (Pennello F) e con le particelle 2038, 1457 e 2168;



- a Ovest con la strada pubblica (Pennello F) e con le particelle 1991, 1992 e 2167.

La Particella 942 in esame confina:

- a Nord con la particella 943;
- a Est con la particella 1721;
- a Sud con la particella 937;
- a Ovest con la strada pubblica (Pennello E).

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

L'intero lotto, composto da più porzioni di terreno distinte al Catasto Terreni del Comune di Porto Torres con le Particelle 937, 940, 942, 945, 1707, 1709, 1710, 1712 e 1721 del Foglio 13, confina:

- a Nord con la strada pubblica (Pennello E) e con le particelle 1713 e 2017;
- a Est con le particelle 2017, 1747 e 2041;
- a Sud con la strada pubblica (Pennello F) e con le particelle 2038, 1457 e 2168;
- a Ovest con la strada pubblica (Pennello F) e con le particelle 1991, 1992 e 2167.

La Particella 940 in esame confina:

- a Nord con la strada pubblica (Pennello E);
- a Est con la particella 945;
- a Sud con la particella 1457;
- a Ovest con le particelle 1991 e 1992.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

L'intero lotto, composto da più porzioni di terreno distinte al Catasto Terreni del Comune di Porto Torres con le Particelle 937, 940, 942, 945, 1707, 1709, 1710, 1712 e 1721 del Foglio 13, confina:

- a Nord con la strada pubblica (Pennello E) e con le particelle 1713 e 2017;
- a Est con le particelle 2017, 1747 e 2041;
- a Sud con la strada pubblica (Pennello F) e con le particelle 2038, 1457 e 2168;
- a Ovest con la strada pubblica (Pennello F) e con le particelle 1991, 1992 e 2167.

La Particella 937 in esame confina:

- a Nord con la particella 942;
- a Est con la particella 1707;
- a Sud con la particella 937;
- a Ovest con la strada pubblica (Pennello E).

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

L'intero lotto, composto da più porzioni di terreno distinte al Catasto Terreni del Comune di Porto Torres con le Particelle 937, 940, 942, 945, 1707, 1709, 1710, 1712 e 1721 del Foglio 13, confina:

- a Nord con la strada pubblica (Pennello E) e con le particelle 1713 e 2017;
- a Est con le particelle 2017, 1747 e 2041;
- a Sud con la strada pubblica (Pennello F) e con le particelle 2038, 1457 e 2168;
- a Ovest con la strada pubblica (Pennello F) e con le particelle 1991, 1992 e 2167.

La Particella 1707 in esame confina:

- a Nord con la particella 1721;
- a Est con la particella 1747;



- a Sud con la particella 1709;
- a Ovest con la particella 937.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

L'intero lotto, composto da più porzioni di terreno distinte al Catasto Terreni del Comune di Porto Torres con le Particelle 937, 940, 942, 945, 1707, 1709, 1710, 1712 e 1721 del Foglio 13, confina:

- a Nord con la strada pubblica (Pennello E) e con le particelle 1713 e 2017;
- a Est con le particelle 2017, 1747 e 2041;
- a Sud con la strada pubblica (Pennello F) e con le particelle 2038, 1457 e 2168;
- a Ovest con la strada pubblica (Pennello F) e con le particelle 1991, 1992 e 2167.

La Particella 1709 in esame confina:

- a Nord con la particella 1707;
- a Est con la particella 2041;
- a Sud con la particella 1710;
- a Ovest con la particella 945.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

L'intero lotto, composto da più porzioni di terreno distinte al Catasto Terreni del Comune di Porto Torres con le Particelle 937, 940, 942, 945, 1707, 1709, 1710, 1712 e 1721 del Foglio 13, confina:

- a Nord con la strada pubblica (Pennello E) e con le particelle 1713 e 2017;
- a Est con le particelle 2017, 1747 e 2041;
- a Sud con la strada pubblica (Pennello F) e con le particelle 2038, 1457 e 2168;
- a Ovest con la strada pubblica (Pennello F) e con le particelle 1991, 1992 e 2167.

La Particella 1710 in esame confina:

- a Nord con la particella 1709;
- a Est con la particella 2041;
- a Sud con la particella 1712;
- a Ovest con la particella 2167 e con la strada pubblica (Pennello F).

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

L'intero lotto, composto da più porzioni di terreno distinte al Catasto Terreni del Comune di Porto Torres con le Particelle 937, 940, 942, 945, 1707, 1709, 1710, 1712 e 1721 del Foglio 13, confina:

- a Nord con la strada pubblica (Pennello E) e con le particelle 1713 e 2017;
- a Est con le particelle 2017, 1747 e 2041;
- a Sud con la strada pubblica (Pennello F) e con le particelle 2038, 1457 e 2168;
- a Ovest con la strada pubblica (Pennello F) e con le particelle 1991, 1992 e 2167.

La Particella 1712 in esame confina:

- a Nord con la particella 1710;
- a Est con la particella 2038;
- a Sud con la particella 2038;
- a Ovest con la strada pubblica (Pennello F).

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E



L'intero lotto, composto da più porzioni di terreno distinte al Catasto Terreni del Comune di Porto Torres con le Particelle 937, 940, 942, 945, 1707, 1709, 1710, 1712 e 1721 del Foglio 13, confina:

- a Nord con la strada pubblica (Pennello E) e con le particelle 1713 e 2017;
- a Est con le particelle 2017, 1747 e 2041;
- a Sud con la strada pubblica (Pennello F) e con le particelle 2038, 1457 e 2168;
- a Ovest con la strada pubblica (Pennello F) e con le particelle 1991, 1992 e 2167.

La Particella 1721 in esame confina:

- a Nord con la particella 2017;
- a Est con la particella 2017;
- a Sud con la particella 1707;
- a Ovest con la particella 942.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA ANTONIO PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (Particelle 937, 940, 942 e 945 partim)	4322,90 mq	4322,90 mq	0,08	345,83 mq	0,00 m	
Terreno (Particelle 1710 e 1712)	1295,00 mq	1295,00 mq	0,16	207,20 mq	0,00 m	
Fabbricato uffici-servizi (Particella 945 partim)	68,90 mq	86,10 mq	1,00	86,10 mq	2,70 m	Terra
Pensilina in c.a.v. (Particelle 1707, 1709 e 1721)	770,00 mq	770,00 mq	1,00	770,00 mq	5,60 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1409,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1409,13 mq		

Il lotto di terreno, composto dalle Particelle 937, 940, 942, 945, 1707, 1709, 1710, 1712 e 1721, ha una superficie complessiva di mq 6.474 (come da visure catastali).

Su tale lotto insistono vari manufatti, alcuni provvisti delle regolari autorizzazioni (fabbricato per uffici e servizi, piattaforma per la stadera, pensilina realizzata in elementi prefabbricati e pavimentazione in cls) ed altri totalmente sprovvisti (due tettoie).

Il lotto era ad uso della ditta **** Omissis **** che aveva iniziato la sua attività di auto-demolizione e rottamazione nel 1994. Attualmente il terreno e i manufatti realizzati versano in uno stato di abbandono generale, con cumuli di rifiuti speciali di varia tipologia (carcasse di auto, pneumatici, bidoni, cavi, elettrodomestici, etc) distribuiti ovunque. In particolare, in una porzione del lotto, un significativo quantitativo di rifiuti risulta interrato e ricoperto da alcune piante.

- Il fabbricato per uffici e servizi, insistente su porzione della Particella 945, è in posizione lievemente rialzata



rispetto al piano di campagna, si sviluppa al piano terra su un unico livello ed è posto in prossimità dell'ingresso principale con accesso da Via Pigafetta Pennello E. Tale fabbricato, realizzato in muratura, comprende tre "unità" indipendenti poste in aderenza fra loro, ciascuna con il proprio accesso: una destinata a uffici, una a infermeria ed una terza a spogliatoio. La superficie lorda del fabbricato è di mq 86,00 metri, di cui per la maggior parte destinata ad uso uffici.

La porzione di fabbricato destinata ad uso uffici comprende una sala di attesa, tre vani ufficio ed un bagno provvisto di lavabo, wc e bidet; la porzione "infermeria" è costituita un unico vano; la terza porzione comprende un vano con due vani accessori di ridotte dimensioni (uno con il piatto doccia e l'altro presumibilmente con il wc). L'altezza utile dei vani è di m 2,70.

La distribuzione interna del fabbricato non corrisponde del tutto con quella autorizzata.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato non apparse sono buone, in quanto da diversi anni in totale stato di abbandono. All'interno sono state riscontrate infatti macchie da infiltrazioni, condense, distacco degli intonaci, efflorescenze e vetri rotti, mentre all'esterno, in prossimità dei muri perimetrali, molta vegetazione spontanea.

Tutti i vani del fabbricato sono occupati alla rinfusa da arredi vari per ufficio, macchinari vetusti (stampanti, calcolatori, telefoni, etc), documentazione contabile, decine di targhe di veicoli e pentolame vario.

In prossimità del fabbricato uffici/servizi è presente un'area nella quale è stata realizzata una piattaforma in c.a. (m 18,00 x 4,00 circa). Tale piattaforma fungeva da basamento per la stadera che consentiva la pesatura dei mezzi pesanti. Durante il sopralluogo l'area era principalmente occupata da vegetazione spontanea e non più dall'impianto di pesatura con i relativi accessori e terminali.

- La pensilina, insistente sulle Particelle 1721, 1707 e 1709, è stata realizzata nel 2003 con elementi prefabbricati (pilastri e tegoloni) in cemento armato. Le dimensioni della struttura sono di m 70,00 x m 11,00, pari ad una superficie coperta di mq 770,00; la copertura è inclinata ad una falda, con altezza utile minima e massima rispettivamente di m 5,15 e m 6,15.

Il piano di calpestio è principalmente occupato da vegetazione spontanea e rifiuti di vario tipo.

La struttura prefabbricata è posta al confine del compendio per due lati; pertanto, è in aderenza con altre proprietà. A delimitazione del confine, sul suo lato lungo, verso Est, è presente un muro a tutta altezza realizzato con blocchi di cls vibrato; sul suo lato corto, verso Nord, è presente un muro con blocchetti di cls fino a circa due metri di altezza. Le condizioni di manutenzione sono buone.

- Le due tettoie, entrambe insistenti sulla Particella 940, sono realizzate con tubi e elementi in lamiera grecata. Versano in condizioni precarie, al punto che diverse parti della copertura sono in fase di distacco, determinando un vero e proprio pericolo per le proprietà in aderenza. Le due tettoie sono distanziate fra loro e al confine con altre proprietà. Le dimensioni sono di circa m 15,00 x m 6,00 per quella posta sul lato Sud, e circa m 6,00 x 5,00 per quella posta sul lato Ovest.

- Una pavimentazione in calcestruzzo cementizio con esecuzione di tipo "industriale" ed una canale di raccolta per lo smaltimento delle acque con pozzetti di ispezione insistono sulle Particelle 1710 e 1712. Il progetto prevedeva l'inserimento di un impianto di frantumazione a mulino (modello Draker 2000), ma durante il sopralluogo alcun impianto era presente. Non risultava presente la tettoia prevista a protezione del quadro elettrico dell'impianto "Proler" ed autorizzata con C.E. n. 52/2005.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per la consistenza del Bene n° 6" si rimanda a "Consistenza Bene n° 5".



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per la consistenza del "Bene n° 7" si rimanda a "Consistenza Bene n° 5".

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per la consistenza del "Bene n° 8" si rimanda a "Consistenza Bene n° 5".

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per la consistenza del "Bene n° 9" si rimanda a "Consistenza Bene n° 5".

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per la consistenza del "Bene n° 10" si rimanda a "Consistenza Bene n° 5".

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

Per la consistenza del "Bene n° 11" si rimanda a "Consistenza Bene n° 5".

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F



Per la consistenza del "Bene n° 12" si rimanda a "Consistenza Bene n° 5".

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per la consistenza del "Bene n° 13" si rimanda a "Consistenza Bene n° 5".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA ANTONIO PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/2001 al 26/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 945 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3315 Reddito dominicale € 8,56 Reddito agrario € 5,99
Dal 26/09/2008 al 22/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 945 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2950 Reddito dominicale € 7,62 Reddito agrario € 5,33

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la scrivente C.T.U. in "Cronistoria catastale" ha ritenuto opportuno riportare esclusivamente i passaggi relativi alla particella 945 costituita a seguito di frazionamento del 16/11/1992 protocollo n. 177439 in atti dal 09/07/2001 (n. 3277.1/1992).

Difatti nell'intervallo di tempo 1991-1992, a seguito di vari frazionamenti, dall'originaria particella 55 sono state soppresse le particelle 755 e 912 e variate le particelle 55, 775, 911 e 944.

Si allega la visura storica della particella in esame.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1992 al 14/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 942 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 70 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,13



Dal 14/12/1992 al 20/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 942 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 70 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,13
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la scrivente C.T.U. in "Cronistoria catastale" ha ritenuto opportuno riportare esclusivamente i passaggi relativi alla particella 942 costituita di fatto a seguito di frazionamento del 16/11/1992 in atti dal 06/02/1997 (n. 3277.1/1992).

Difatti nell'intervallo di tempo 1989-1992, a seguito di vari frazionamenti, dall'originaria particella 58 sono state soppresse le particelle 751, 841, 853 e 905 e variate le particelle 772, 692, 58, 842, 843, 854, 906, 941 e 943.

Si allega la visura storica della particella in esame.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/2001 al 26/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 940 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1280 Reddito dominicale € 3,31 Reddito agrario € 2,31
Dal 26/09/2008 al 22/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 940 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1423 Reddito dominicale € 3,67 Reddito agrario € 2,57

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la scrivente C.T.U. in "Cronistoria catastale" ha ritenuto opportuno riportare esclusivamente i passaggi relativi alla particella 940 costituita a seguito di frazionamento del 16/11/1992 Pratica n. 177454 in atti dal 09/07/2001 (n. 3277.1/1992).

Difatti nell'intervallo di tempo 1991-1992, a seguito di vari frazionamenti, dall'originaria particella 55 è stata soppressa la particella 775 e variate le particelle 55, 755 e 939.

Si allega la visura storica della particella in esame.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/2001 al 26/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 937 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 99



		Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,18
Dal 26/09/2008 al 22/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 937 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 50 Reddito dominicale € 0,13 Reddito agrario € 0,09

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la scrivente C.T.U. in "Cronistoria catastale" ha ritenuto opportuno riportare esclusivamente i passaggi relativi alla particella 937 costituita a seguito di frazionamento del 16/11/1992 protocollo n. 177463 in atti dal 09/07/2001 (n. 3277.1/1992).

Difatti nell'intervallo di tempo 1988-1992, a seguito di vari frazionamenti, dall'originaria particella 91 è stata soppressa la particella 753 e variate le particelle 91, 754, 936 e 938.

Si allega la visura storica della particella in esame.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/2001 al 26/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 937 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 99 Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,18

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la scrivente C.T.U. in "Cronistoria catastale" ha ritenuto opportuno riportare esclusivamente i passaggi relativi alla particella 1707 costituita a seguito di frazionamento del 12/01/1999 Pratica n. SS0031350 in atti dal 02/10/2007 (n. 31350.1/1998).

Difatti nell'intervallo di tempo 1988-1999, a seguito di vari frazionamenti, dall'originaria particella 91 sono state soppresses le particelle 753, 936, 1081, 1132 e 1149 e variate le particelle 91, 754, 937, 938, 1706, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1720, 1721 e 1912.

Si allega la visura storica della particella in esame.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/2007 al 26/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 1709 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 655 Reddito dominicale € 1,69 Reddito agrario € 1,18
Dal 26/09/2008 al 15/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 1709



		Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 523 Reddito dominicale € 1,35 Reddito agrario € 0,95
Dal 15/11/2010 al 22/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 1709 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 523 Reddito dominicale € 1,35 Reddito agrario € 0,95

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la scrivente C.T.U. in "Cronistoria catastale" ha ritenuto opportuno riportare esclusivamente i passaggi relativi alla particella 1709 costituita a seguito di frazionamento del 12/01/1999 Pratica n. SS0031350 in atti dal 02/10/2007 (n. 31350.1/1998).

Difatti nell'intervallo di tempo 1991-1999, a seguito di vari frazionamenti, dall'originaria particella 55 sono state soppresse le particelle 755,912, 944, 936, 1081, 1132 e 1149 e variate le particelle 55, 775, 911, 945, 1082, 1083, 1706, 1707, 1708, 1710, 1711, 1712, 1720, 1721 e 1912.

Si allega la visura storica della particella in esame.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/2007 al 26/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 1710 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1455 Reddito dominicale € 3,76 Reddito agrario € 2,63
Dal 26/09/2008 al 22/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 1710 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1166 Reddito dominicale € 3,01 Reddito agrario € 2,11

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la scrivente C.T.U. in "Cronistoria catastale" ha ritenuto opportuno riportare esclusivamente i passaggi relativi alla particella 1710 costituita a seguito di frazionamento del 12/01/1999 Pratica n. SS0031350 in atti dal 02/10/2007 (n. 31350.1/1998).

Difatti nell'intervallo di tempo 1991-1999, a seguito di vari frazionamenti, dall'originaria particella 55 sono state soppresse le particelle 755, 912, 944, 936, 1081, 1132 e 1149 e variate le particelle 55, 775, 911, 945, 1082, 1083, 1706, 1707, 1708, 1709, 1711, 1712, 1720, 1721 e 1912.

Si allega la visura storica della particella in esame.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/2007 al 26/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 1712 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 129 Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,23
Dal 26/09/2008 al 22/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 1712 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 70 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,13

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la scrivente C.T.U. in "Cronistoria catastale" ha ritenuto opportuno riportare esclusivamente i passaggi relativi alla particella 1712 costituita a seguito di frazionamento del 12/01/1999 Pratica n. SS0031350 in atti dal 02/10/2007 (n. 31350.1/1998).

Difatti nell'intervallo di tempo 1991-1999, a seguito di vari frazionamenti, dall'originaria particella 123 sono state soppresse le particelle 914, 1084, 936, 1081, 1132 e 1149 e variate le particelle 860, 678, 727, 728, 123, 913, 1085, 1133, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1720, 1721 e 1912.

Si allega la visura storica della particella in esame.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/2007 al 22/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 1721 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 87 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,16

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la scrivente C.T.U. in "Cronistoria catastale" ha ritenuto opportuno riportare esclusivamente i passaggi relativi alla particella 1721 costituita a seguito di frazionamento del 12/01/1999 Pratica n. SS0031350 in atti dal 02/10/2007 (n. 31350.1/1998).

Difatti nell'intervallo di tempo 1991-1999, a seguito di vari frazionamenti, dall'originaria particella 751 sono state soppresse le particelle 751, 841, 853, 905, 941, 964, 1069, 1141, 936, 1081, 1132 e 1149 e variate le particelle 842, 843, 854, 906, 942, 943, 965, 1070, 1071, 1142, 772, 692, 1150, 1151, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1720 e 1912.

Si allega la visura storica della particella in esame.

DATI CATASTALI



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA ANTONIO PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
13	945				Seminativo	3	2950 mq	7,62 €	5,33 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste la corrispondenza catastale.

I manufatti presenti non risultano censiti in Catasto.

Sarà necessario provvedere alla regolarizzazione catastale predisponendo le pratiche Tipo Mappale e DocFa.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
13	942				Seminativo	3	70 mq	0,18 €	0,13 €	

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
13	940				Seminativo	3	1423 mq	3,67 €	2,57 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste la corrispondenza catastale.



I manufatti presente non risultano censiti in Catasto.

Sarà necessario provvedere alla regolarizzazione catastale predisponendo le pratiche Tipo Mappale e DocFa.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	937				Seminativo	3	50 mq	0,13 €	0,09 €	

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	1707				Seminativo	3	76 mq	0,2 €	0,14 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste la corrispondenza catastale.

Il manufatto presente non risulta censito in Catasto.

Sarà necessario provvedere alla regolarizzazione catastale predisponendo le pratiche Tipo Mappale e DocFa.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	1709				Seminativo	3	523 mq	1,35 €	0,95 €	



Corrispondenza catastale

Non sussiste la corrispondenza catastale.

Il manufatto presente non risulta censito in Catasto.

Sarà necessario provvedere alla regolarizzazione catastale predisponendo le pratiche Tipo Mappale e DocFa.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	1710				Seminativo	3	1166 mq	3,01 €	2,11 €	

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	1712				Seminativo	3	129 mq	0,33 €	0,23 €	

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	1721				Seminativo	3	87 mq	0,22 €	0,16 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste la corrispondenza catastale.

Alcun manufatto presente nel lotto risulta censito in Catasto.



Sarà necessario provvedere alla regolarizzazione catastale predisponendo le pratiche Tipo Mappale e DocFa.

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA ANTONIO PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Si precisa che con il Riordino Fondiario del 10/09/2008, protocollo n. SS0267665 in atti dal 26/09/2008 (n. 3553.1/2008), è stata variata la superficie delle particelle sulla base di un rilievo aereo-fotogrammetrico del 1990.

Nello specifico si vuole evidenziare che le particelle 1707, 1709 e 1721, sulle quali è stata edificata la pensilina in c.a. (dimensioni m 70,00 x 11,00), riportano in visura catastale una superficie globale pari a 686 metri quadri, nettamente inferiore al manufatto che vi insiste.

Si segnala che sarebbe opportuno effettuare un rilievo topografico al fine di verificare sia le effettive superfici dell'intero lotto in esame, sia per censire i manufatti non inseriti in mappa.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per le precisazioni del Bene n° 6" si rimanda a "Precisazioni Bene n° 5".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per le precisazioni del Bene n° 7" si rimanda a "Precisazioni Bene n° 5".

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per le precisazioni del Bene n° 8" si rimanda a "Precisazioni Bene n° 5".

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per le precisazioni del Bene n° 9" si rimanda a "Precisazioni Bene n° 5".

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per le precisazioni del Bene n° 10" si rimanda a "Precisazioni Bene n° 5".

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

Per le precisazioni del Bene n° 11" si rimanda a "Precisazioni Bene n° 5".

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

Per le precisazioni del Bene n° 12" si rimanda a "Precisazioni Bene n° 5".



BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per le precisazioni del Bene n° 13" si rimanda a "Precisazioni Bene n° 5".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA ANTONIO PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Il lotto è in stato di abbandono, con cumuli sparsi di rifiuti.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Il lotto è in stato di abbandono, con cumuli sparsi di rifiuti.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Il lotto è in stato di abbandono, con cumuli sparsi di rifiuti.

Sono inoltre presenti due tettoie in stato precario al punto da rappresentare un possibile pericolo per le proprietà in aderenza.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Il lotto è in stato di abbandono, con cumuli sparsi di rifiuti.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Il lotto è in stato di abbandono, con cumuli sparsi di rifiuti.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Il lotto è in stato di abbandono, con cumuli sparsi di rifiuti.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

Il lotto è in stato di abbandono, con cumuli sparsi di rifiuti.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

Il lotto è in stato di abbandono, con cumuli sparsi di rifiuti.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E



Il lotto è in stato di abbandono, con cumuli sparsi di rifiuti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA ANTONIO PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per le servitù del "Bene n° 5" si rimanda a "Servitù, censo, livello, usi civici Bene n° 8".

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per le servitù del "Bene n° 6" si rimanda a "Servitù, censo, livello, usi civici Bene n° 8".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per le servitù del "Bene n° 7" si rimanda a "Servitù, censo, livello, usi civici Bene n° 8".

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

In prossimità dei confini esposti a nord-est e nord-ovest, lungo la via Pigafetta - Pennello E, sono dislocati alcuni pali per l'energia elettrica.

Si significa che il "Certificato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567, 2° comma, c.p.c.)", datato 28/09/2016, a firma della Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Alghero, riporta quanto segue:

"- ... (omissis) ... Il terreno originariamente distinto al Foglio 13 Particella 91 (che ha originato l'attuale terreno distinto al foglio 13 - mappale 937) risulta sottoposto ai seguenti obblighi e vincoli:

- servitù di elettrodotto perpetua e inamovibile a favore dell'E.N.E.L. e contro ... (omissis) ..., giusta scrittura privata autenticata dal Dr. **** Omissis ****, Notaio in Alghero, in data 21/12/1966 - 09/01/1967, repertorio n. 25943/26015, registrata il 27 gennaio 1967 al n. 1385 volume 113, trascritta in data 3 febbraio 1967 casella n. 877 articolo n. 696)".

- costituzione di vincolo archeologico a favore del Ministero per Beni Culturali e Ambientali e contro i signori ... (omissis) ..., giusto atto notificato in data 2 aprile 1984, trascritto in data 14 aprile 1984 caselle nn. 5230 - 5231 - 5232 - 5233 - 5234 articoli nn. 4301 - 4302 - 4303 - 4304 - 4305;

- costituzione di vincolo archeologico a favore del Ministero per Beni Culturali e Ambientali e contro i signori ... (omissis) ..., giusto atto notificato in data 9 aprile 1984, trascritto in data 5 maggio 1984 caselle nn. 6090 - 6091 - 6092 - 6093 - 6094 articoli nn. 5009 - 5010 - 5011 - 5012 - 5013;

- ... (omissis) ...".

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per le servitù del "Bene n° 9" si rimanda a "Servitù, censo, livello, usi civici Bene n° 8".

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E



Per le servitù del "Bene n° 10" si rimanda a "Servitù, censo, livello, usi civici Bene n° 8".

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

Per le servitù del "Bene n° 11" si rimanda a "Servitù, censo, livello, usi civici Bene n° 8".

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

Per le servitù del "Bene n° 12" si rimanda a "Servitù, censo, livello, usi civici Bene n° 8".

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per le servitù del "Bene n° 13" si rimanda a "Servitù, censo, livello, usi civici Bene n° 8".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA ANTONIO PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

FABBRICATO UFFICI-SERVIZI:

Struttura verticale: muratura portante;

Struttura orizzontale: latero-cemento;

Esposizione: su quattro fronti;

Altezza utile: metri 2,70;

Divisori interni: muratura;

Finitura pareti interne: intonaco e pittura;

Finitura pareti esterne: intonaco rifinito con pittura;

Porte di ingresso: porta in alluminio verniciato;

Infissi esterni: finestre in alluminio con doppio vetro, protette da persiane in alluminio;

Infissi interni: porte in alluminio;

Pavimentazione: gres;

Rivestimento bagno: gres;

Bagno uffici: lavabo, wc, bidet;

Bagno servizi: wc e piatto doccia;

Impianto elettrico: sottotraccia; alcuni frutti sono divelti dalla loro corretta posizione;

Impianto idrico-sanitario: sottotraccia;

Impianto termico: radiatori e pompe di calore;

Impianti vari: citofono e caldaia.

PENSILINA:

Struttura verticale e orizzontale: elementi prefabbricati in c.a.;

Esposizione: Sud e Ovest;

Altezza utile: variabile (massima m 6,15, minima m 5,15);

Divisori interni: nessuno;

Finitura pareti: nessuna;

Infissi: nessuno;

Pavimentazione: terra.

PAVIMENTAZIONE:



Tipologia: calcestruzzo industriale.

TETTOIE:

Struttura verticale: muratura e ferro;

Struttura orizzontale: pannelli in lamiera grecata;

Impianto idrico: presente;

Impianto elettrico: industriale;

Pavimentazione: calcestruzzo industriale.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per le caratteristiche del "Bene n° 6" si rimanda a "Caratteristiche Costruttive Prevalenti Bene n° 5".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per le caratteristiche del "Bene n° 7" si rimanda a "Caratteristiche Costruttive Prevalenti Bene n° 5".

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per le caratteristiche del "Bene n° 8" si rimanda a "Caratteristiche Costruttive Prevalenti Bene n° 5".

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per le caratteristiche del "Bene n° 9" si rimanda a "Caratteristiche Costruttive Prevalenti Bene n° 5".

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per le caratteristiche del "Bene n° 10" si rimanda a "Caratteristiche Costruttive Prevalenti Bene n° 5".

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

Per le caratteristiche del "Bene n° 11" si rimanda a "Caratteristiche Costruttive Prevalenti Bene n° 5".

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

Per le caratteristiche del "Bene n° 12" si rimanda a "Caratteristiche Costruttive Prevalenti Bene n° 5".

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per le caratteristiche del "Bene n° 13" si rimanda a "Caratteristiche Costruttive Prevalenti Bene n° 5".

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA ANTONIO PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E



L'immobile risulta libero

Il lotto è libero da persone ma non da cose.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

L'immobile risulta libero

Il lotto è libero da persone ma non da cose.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

L'immobile risulta libero

Il lotto è libero da persone ma non da cose.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

L'immobile risulta libero

Il lotto è libero da persone ma non da cose.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

L'immobile risulta libero

Il lotto è libero da persone ma non da cose.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

L'immobile risulta libero

Il lotto è libero da persone ma non da cose.



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

L'immobile risulta libero

Il lotto è libero da persone ma non da cose.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

L'immobile risulta libero

Il lotto è libero da persone ma non da cose.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

L'immobile risulta libero

Il lotto è libero da persone ma non da cose.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA ANTONIO PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1992	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Porqueddu Gaetano, Notaio	14/12/1992	36783	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	30/12/1992	15445	10418
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1992	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Porqueddu Gaetano, Notaio	14/12/1992	36783	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	30/12/1992	15445	10418
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1992	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Porqueddu Gaetano, Notaio	14/12/1992	36783	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	30/12/1992	15445	10418
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maniga Giovanni, Notaio	02/08/2000	177165	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	11/08/2000	12195	8150
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scanu Antonello Simone	21/11/2002	243381	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	25/11/2002	18125	13139
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maniga Giovanni, Notaio	02/08/2000	177165	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	11/08/2000	12195	8150
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scanu Antonello Simone	21/11/2002	243382	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	25/11/2002	18126	13140
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scanu Antonello Simone	21/11/2002	243382	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	25/11/2002	18126	13140



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scanu Antonello Simone	21/11/2002	243382	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	25/11/2002	18126	13140
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scanu Antonello Simone	21/11/2002	243382	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	25/11/2002	18126	13140
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Scanu Antonello Simone	21/11/2002	243382	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	25/11/2002	18126	13140
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA ANTONIO PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 16/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
 Iscritto a Sassari il 30/12/1992
 Reg. gen. 15446 - Reg. part. 2609
 Quota: 1/1
 Importo: € 304.366,13
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 190.228,63
 Rogante: Porqueddu Gaetano, Notaio
 Data: 14/12/1992
 N° repertorio: 36784
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
 Iscritto a Sassari il 15/05/1997
 Reg. gen. 5750 - Reg. part. 791
 Quota: 1/1
 Importo: € 109.543,40
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 74.090,90
 Rogante: Scanu Antonello Simone, Notaio
 Data: 13/05/1997
 N° repertorio: 205717
 Note: Documenti successivi correlati: Annotazioni: Annotazione presentata il 05/11/1999 Registro Particolare n. 2277 Registro Generale n. 15172 Tipo di atto 0821: Riduzione di somma; Annotazione presentata il 05/11/1999 Registro Particolare n. 2278 Registro Generale n. 15173 Tipo di atto 0808: Erogazione a saldo. Comunicazioni: Comunicazione n. 1549 del 13/08/2012 dio estinzione totale



dell'obbligazione avvenuta in data 06/06/2012. Cancellazione totale eseguita in data 14/08/2012 (Art. 13, comma 8-deciesDL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Sassari il 22/02/2003

Reg. gen. 3295 - Reg. part. 363

Quota: 1/1

Importo: € 332.687,98

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 166.343,99

Rogante: Corda Lamberto, Notaio

Data: 17/02/2003

N° repertorio: 6057

Note: Documenti successivi correlati: Annotazione presentata il 22/09/2010 Registro Particolare n. 1879 Registro Generale n. 16357 Tipo di atto 0804: Cessione dell'ipoteca

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Sassari il 04/02/1997

Reg. gen. 1327 - Reg. part. 988

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Documenti successivi correlati: Annotazione presentata il 02/03/2000 Registro Particolare n. 639 Registro Generale n. 2801 Tipo di atto 0705: Cancellazione.

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Sassari il 15/07/2016

Reg. gen. 9569 - Reg. part. 7436

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Sassari il 07/05/2019

Reg. gen. 6169 - Reg. part. 4528

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 16/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Sassari il 30/12/1992



Reg. gen. 15446 - Reg. part. 2609
Quota: 1/1
Importo: € 304.366,13
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 190.228,63
Rogante: Porqueddu Gaetano, Notaio
Data: 14/12/1992
N° repertorio: 36784

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Sassari il 15/05/1997

Reg. gen. 5750 - Reg. part. 791

Quota: 1/1

Importo: € 109.543,40

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 74.090,90

Rogante: Scanu Antonello Simone, Notaio

Data: 13/05/1997

N° repertorio: 205717

Note: Documenti successivi correlati: Annotazioni: Annotazione presentata il 05/11/1999 Registro Particolare n. 2277 Registro Generale n. 15172 Tipo di atto 0821: Riduzione di somma; Annotazione presentata il 05/11/1999 Registro Particolare n. 2278 Registro Generale n. 15173 Tipo di atto 0808: Erogazione a saldo. Comunicazioni: Comunicazione n. 1549 del 13/08/2012 dio estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/06/2012. Cancellazione totale eseguita in data 14/08/2012 (Art. 13, comma 8-deciesDL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Sassari il 22/02/2003

Reg. gen. 3295 - Reg. part. 363

Quota: 1/1

Importo: € 332.687,98

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 166.343,99

Rogante: Corda Lamberto, Notaio

Data: 17/02/2003

N° repertorio: 6057

Note: Documenti successivi correlati: Annotazione presentata il 22/09/2010 Registro Particolare n. 1879 Registro Generale n. 16357 Tipo di atto 0804: Cessione dell'ipoteca

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Sassari il 04/02/1997

Reg. gen. 1327 - Reg. part. 988

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Documenti successivi correlati: Annotazione presentata il 02/03/2000 Registro Particolare n. 639 Registro Generale n. 2801 Tipo di atto 0705: Cancellazione.



- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Sassari il 15/07/2016

Reg. gen. 9569 - Reg. part. 7436

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Sassari il 07/05/2019

Reg. gen. 6169 - Reg. part. 4528

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 16/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Sassari il 30/12/1992

Reg. gen. 15446 - Reg. part. 2609

Quota: 1/1

Importo: € 304.366,13

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 190.228,63

Rogante: Porqueddu Gaetano, Notaio

Data: 14/12/1992

N° repertorio: 36784

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Sassari il 15/05/1997

Reg. gen. 5750 - Reg. part. 791

Quota: 1/1

Importo: € 109.543,40

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 74.090,90

Rogante: Scanu Antonello Simone, Notaio

Data: 13/05/1997

N° repertorio: 205717

Note: Documenti successivi correlati: Annotazioni: Annotazione presentata il 05/11/1999 Registro Particolare n. 2277 Registro Generale n. 15172 Tipo di atto 0821: Riduzione di somma; Annotazione presentata il 05/11/1999 Registro Particolare n. 2278 Registro Generale n. 15173 Tipo di atto 0808: Erogazione a saldo. Comunicazioni: Comunicazione n. 1549 del 13/08/2012 dio estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/06/2012. Cancellazione totale eseguita in data 14/08/2012 (Art. 13, comma 8-deciesDL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Sassari il 22/02/2003
Reg. gen. 3295 - Reg. part. 363
Quota: 1/1
Importo: € 332.687,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 166.343,99
Rogante: Corda Lamberto, Notaio
Data: 17/02/2003
N° repertorio: 6057
Note: Documenti successivi correlati: Annotazione presentata il 22/09/2010 Registro Particolare n. 1879 Registro Generale n. 16357 Tipo di atto 0804: Cessione dell'ipoteca

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 04/02/1997
Reg. gen. 1327 - Reg. part. 988
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Documenti successivi correlati: Annotazione presentata il 02/03/2000 Registro Particolare n. 639 Registro Generale n. 2801 Tipo di atto 0705: Cancellazione.
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 15/07/2016
Reg. gen. 9569 - Reg. part. 7436
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Sassari il 07/05/2019
Reg. gen. 6169 - Reg. part. 4528
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 16/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Sassari il 30/12/1992
Reg. gen. 15446 - Reg. part. 2609
Quota: 1/1



Importo: € 304.366,13
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 190.228,63
Rogante: Porqueddu Gaetano, Notaio
Data: 14/12/1992
N° repertorio: 36784

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Sassari il 22/02/2003

Reg. gen. 3295 - Reg. part. 363

Quota: 1/1

Importo: € 332.687,98

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 166.343,99

Rogante: Corda Lamberto, Notaio

Data: 17/02/2003

N° repertorio: 6057

Note: Documenti successivi correlati: Annotazione presentata il 22/09/2010 Registro Particolare n. 1879 Registro Generale n. 16357 Tipo di atto 0804: Cessione dell'ipoteca

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Sassari il 15/07/2016

Reg. gen. 9569 - Reg. part. 7436

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Sassari il 07/05/2019

Reg. gen. 6169 - Reg. part. 4528

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 16/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Sassari il 07/05/2019

Reg. gen. 6169 - Reg. part. 4528

Quota: 1/1



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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 16/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Sassari il 07/05/2019
Reg. gen. 6169 - Reg. part. 4528
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 16/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Sassari il 07/05/2019
Reg. gen. 6169 - Reg. part. 4528
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 16/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Sassari il 07/05/2019
Reg. gen. 6169 - Reg. part. 4528
Quota: 1/1



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

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 16/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Sassari il 07/05/2019

Reg. gen. 6169 - Reg. part. 4528

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA ANTONIO PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Strumenti Urbanistici:

Piano Regolatore Territoriale

Parte della superficie ricade in Zona omogenea classificata D, aree industriali e produttive, all'interno del perimetro dell'agglomerato industriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, con destinazione:

- Attività artigianali (art. 9 delle N.T.A. Piano Regolatore Territoriale).

L'edificazione nelle predette aree ricadenti nella Zona omogenea classificata "D", è determinata e regolamentata dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari (già Consorzio A.S.I.) approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5/11/1971 e con D.P.G.R. 29/10/1974 n. 228 e successive varianti.

Il mappale rientra nel perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale di aree industriali di Porto Torres di cui al decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 7.2.2003. nonché di cui alla Legge 31.7.2002 n. 179, del Decreto del Ministero dell'Ambiente, della Tutela del Territorio del 3.8.2005 e del Decreto del Ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio del 21.7.2016.

Piano Assetto Idrogeologico 2006 – Frana

Parte in Hg1, Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) (Articoli: 23, 24, 34).

In base alla variante generale al P.A.I. le particelle ricadono tra le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1), regolamentata dall'art.34 delle norme tecniche di attuazione del predetto P.A.I. che rimanda allo strumento urbanistico comunale la competenza per la disciplina d'uso del territorio. Le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) sono regolamentate dall'art. 17 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G.C.



Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

- Ambito di Paesaggio - 14 Golfo dell'Asinara (Articoli: 107, 112, 12, 13, 14, 15, 6);
- Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30);
- Aree antropizzate.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Strumenti Urbanistici:

Piano Regolatore Territoriale

Parte della superficie ricade in Zona omogenea classificata D, aree industriali e produttive, all'interno del perimetro dell'agglomerato industriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, con destinazione:

- Attività artigianali (art. 9 delle NTA PRT);
- Verde consortile (artt. 21 e 26 bis delle NTA PRT);
- Viabilità;

L'edificazione nelle predette aree ricadenti nella Zona omogenea classificata "D", è determinata e regolamentata dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari (già Consorzio A.S.I.) approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5/11/1971 e con D.P.G.R. 29/10/1974 n. 228 e successive varianti.

Piano Assetto Idrogeologico 2006 – Frana

Parte in Hg1, Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) (Articoli: 23, 24, 34).

In base alla variante generale al P.A.I. le particelle ricadono tra le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1), regolamentata dall'art.34 delle norme tecniche di attuazione del predetto P.A.I. che rimanda allo strumento urbanistico comunale la competenza per la disciplina d'uso del territorio. Le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) sono regolamentate dall'art. 17 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G.C.

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

- Ambito di Paesaggio - 14 Golfo dell'Asinara (Articoli: 107, 112, 12, 13, 14, 15, 6);
- Aree antropizzate.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Strumenti Urbanistici:

Piano Regolatore Territoriale

Parte della superficie ricade in Zona omogenea classificata D, aree industriali e produttive, all'interno del perimetro dell'agglomerato industriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, con destinazione:

- Attività artigianali (art. 9 delle NTA PRT).

L'edificazione nelle predette aree ricadenti nella Zona omogenea classificata "D", è determinata e regolamentata dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari (già Consorzio A.S.I.) approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5/11/1971 e con D.P.G.R. 29/10/1974 n. 228 e successive varianti.

L'intero mappale rientra nel perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale di aree industriali di Porto Torres di cui al decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 7.2.2003. nonché di cui alla Legge 31.7.2002 n. 179, del Decreto del Ministero dell'Ambiente, della Tutela del Territorio del 3.8.2005 e del Decreto del Ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio del 21.7.2016.



Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

- Ambito di Paesaggio - 14 Golfo dell'Asinara (Articoli: 107, 112, 12, 13, 14, 15, 6);
- Aree antropizzate.

Piano Assetto Idrogeologico 2006 – Frana

Parte in Hg1, Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) (Articoli: 23, 24, 34).

In base alla variante generale al P.A.I. le particelle ricadono tra le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1), regolamentata dall'art.34 delle norme tecniche di attuazione del predetto P.A.I. che rimanda allo strumento urbanistico comunale la competenza per la disciplina d'uso del territorio. Le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) sono regolamentate dall'art. 17 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G.C.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Strumenti Urbanistici:

Piano Regolatore Territoriale

Parte della superficie ricade in Zona omogenea classificata D, aree industriali e produttive, all'interno del perimetro dell'agglomerato industriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, con destinazione:

- Attività artigianali (art. 9 delle NTA PRT);
- Verde consortile (artt. 21 e 26 bis delle NTA PRT);

L'edificazione nelle predette aree ricadenti nella Zona omogenea classificata "D", è determinata e regolamentata dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari (già Consorzio A.S.I.) approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5/11/1971 e con D.P.G.R. 29/10/1974 n. 228 e successive varianti.

L'intero mappale rientra nel perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale di aree industriali di Porto Torres di cui al decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 7.2.2003. nonché di cui alla Legge 31.7.2002 n. 179, del Decreto del Ministero dell'Ambiente, della Tutela del Territorio del 3.8.2005 e del Decreto del Ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio del 21.7.2016.

Piano Assetto Idrogeologico 2006 – Frana

Parte in Hg1, Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) (Articoli: 23, 24, 34).

In base alla variante generale al P.A.I. le particelle ricadono tra le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1), regolamentata dall'art.34 delle norme tecniche di attuazione del predetto P.A.I. che rimanda allo strumento urbanistico comunale la competenza per la disciplina d'uso del territorio. Le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) sono regolamentate dall'art. 17 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G.C.

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

- Ambito di Paesaggio - 14 Golfo dell'Asinara (Articoli: 107, 112, 12, 13, 14, 15, 6);
- Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30);
- Aree antropizzate.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Strumenti Urbanistici:

Piano Regolatore Territoriale



Parte della superficie ricade in Zona omogenea classificata D, aree industriali e produttive, all'interno del perimetro dell'agglomerato industriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, con destinazione:

- Attività artigianali (art. 9 delle NTA PRT);
- Verde consortile (artt. 21 e 26 bis delle NTA PRT);

L'edificazione nelle predette aree ricadenti nella Zona omogenea classificata "D", è determinata e regolamentata dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari (già Consorzio A.S.I.) approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5/11/1971 e con D.P.G.R. 29/10/1974 n. 228 e successive varianti.

L'intero mappale rientra nel perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale di aree industriali di Porto Torres di cui al decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 7.2.2003. nonché di cui alla Legge 31.7.2002 n. 179, del Decreto del Ministero dell'Ambiente, della Tutela del Territorio del 3.8.2005 e del Decreto del Ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio del 21.7.2016.

Piano Assetto Idrogeologico 2006 – Frana

Parte in Hg1, Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) (Articoli: 23, 24, 34).

In base alla variante generale al P.A.I. le particelle ricadono tra le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1), regolamentata dall'art.34 delle norme tecniche di attuazione del predetto P.A.I. che rimanda allo strumento urbanistico comunale la competenza per la disciplina d'uso del territorio. Le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) sono regolamentate dall'art. 17 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G.C.

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

- Ambito di Paesaggio - 14 Golfo dell'Asinara (Articoli: 107, 112, 12, 13, 14, 15, 6);
- Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30).

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Strumenti Urbanistici:

Piano Regolatore Territoriale

Parte della superficie ricade in Zona omogenea classificata D, aree industriali e produttive, all'interno del perimetro dell'agglomerato industriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, con destinazione:

- Attività artigianali (art. 9 delle NTA PRT);
- Verde consortile (artt. 21 e 26 bis delle NTA PRT);

L'edificazione nelle predette aree ricadenti nella Zona omogenea classificata "D", è determinata e regolamentata dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari (già Consorzio A.S.I.) approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5/11/1971 e con D.P.G.R. 29/10/1974 n. 228 e successive varianti.

L'intero mappale rientra nel perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale di aree industriali di Porto Torres di cui al decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 7.2.2003. nonché di cui alla Legge 31.7.2002 n. 179, del Decreto del Ministero dell'Ambiente, della Tutela del Territorio del 3.8.2005 e del Decreto del Ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio del 21.7.2016.

Piano Assetto Idrogeologico 2006 – Frana

Parte in Hg1, Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) (Articoli: 23, 24, 34).

In base alla variante generale al P.A.I. le particelle ricadono tra le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1), regolamentata dall'art.34 delle norme tecniche di attuazione del predetto P.A.I. che rimanda allo strumento urbanistico comunale la competenza per la disciplina d'uso del territorio. Le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) sono regolamentate dall'art. 17 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G.C.



Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

- Ambito di Paesaggio - 14 Golfo dell'Asinara (Articoli: 107, 112, 12, 13, 14, 15, 6);
- Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30);
- Aree antropizzate.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

Strumenti Urbanistici:

Piano Regolatore Territoriale

Parte della superficie ricade in Zona omogenea classificata D, aree industriali e produttive, all'interno del perimetro dell'agglomerato industriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, con destinazione:

- Attività artigianali (art. 9 delle NTA PRT);
- Verde consortile (artt. 21 e 26 bis delle NTA PRT);

L'edificazione nelle predette aree ricadenti nella Zona omogenea classificata "D", è determinata e regolamentata dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari (già Consorzio A.S.I.) approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5/11/1971 e con D.P.G.R. 29/10/1974 n. 228 e successive varianti.

L'intero mappale rientra nel perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale di aree industriali di Porto Torres di cui al decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 7.2.2003. nonché di cui alla Legge 31.7.2002 n. 179, del Decreto del Ministero dell'Ambiente, della Tutela del Territorio del 3.8.2005 e del Decreto del Ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio del 21.7.2016.

Piano Assetto Idrogeologico 2006 – Frana

Parte in Hg1, Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) (Articoli: 23, 24, 34).

In base alla variante generale al P.A.I. le particelle ricadono tra le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1), regolamentata dall'art.34 delle norme tecniche di attuazione del predetto P.A.I. che rimanda allo strumento urbanistico comunale la competenza per la disciplina d'uso del territorio. Le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) sono regolamentate dall'art. 17 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G.C.

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

- Ambito di Paesaggio - 14 Golfo dell'Asinara (Articoli: 107, 112, 12, 13, 14, 15, 6);
- Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30);
- Aree antropizzate.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

Strumenti Urbanistici:

Piano Regolatore Territoriale

Parte della superficie ricade in Zona omogenea classificata D, aree industriali e produttive, all'interno del perimetro dell'agglomerato industriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, con destinazione:

- Attività artigianali (art. 9 delle NTA PRT);
- Verde consortile (artt. 21 e 26 bis delle NTA PRT);
- Viabilità.

L'edificazione nelle predette aree ricadenti nella Zona omogenea classificata "D", è determinata e regolamentata



dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari (già Consorzio A.S.I.) approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5/11/1971 e con D.P.G.R. 29/10/1974 n. 228 e successive varianti.

L'intero mappale rientra nel perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale di aree industriali di Porto Torres di cui al decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 7.2.2003. nonché di cui alla Legge 31.7.2002 n. 179, del Decreto del Ministero dell'Ambiente, della Tutela del Territorio del 3.8.2005 e del Decreto del Ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio del 21.7.2016.

Piano Assetto Idrogeologico 2006 – Frana

Parte in Hg1, Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) (Articoli: 23, 24, 34).

In base alla variante generale al P.A.I. le particelle ricadono tra le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1), regolamentata dall'art.34 delle norme tecniche di attuazione del predetto P.A.I. che rimanda allo strumento urbanistico comunale la competenza per la disciplina d'uso del territorio. Le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) sono regolamentate dall'art. 17 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G.C.

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

- Ambito di Paesaggio - 14 Golfo dell'Asinara (Articoli: 107, 112, 12, 13, 14, 15, 6);

- Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30);

- Aree antropizzate.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Strumenti Urbanistici:

Piano Regolatore Territoriale

Parte della superficie ricade in Zona omogenea classificata D, aree industriali e produttive, all'interno del perimetro dell'agglomerato industriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, con destinazione:

- Attività artigianali (art. 9 delle NTA PRT);

- Verde consortile (artt. 21 e 26 bis delle NTA PRT);

L'edificazione nelle predette aree ricadenti nella Zona omogenea classificata "D", è determinata e regolamentata dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari (già Consorzio A.S.I.) approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5/11/1971 e con D.P.G.R. 29/10/1974 n. 228 e successive varianti.

L'intero mappale rientra nel perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale di aree industriali di Porto Torres di cui al decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 7.2.2003. nonché di cui alla Legge 31.7.2002 n. 179, del Decreto del Ministero dell'Ambiente, della Tutela del Territorio del 3.8.2005 e del Decreto del Ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio del 21.7.2016.

Piano Assetto Idrogeologico 2006 – Frana

Parte in Hg1, Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) (Articoli: 23, 24, 34).

In base alla variante generale al P.A.I. le particelle ricadono tra le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1), regolamentata dall'art.34 delle norme tecniche di attuazione del predetto P.A.I. che rimanda allo strumento urbanistico comunale la competenza per la disciplina d'uso del territorio. Le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) sono regolamentate dall'art. 17 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G.C.



Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

- Ambito di Paesaggio - 14 Golfo dell'Asinara (Articoli: 107, 112, 12, 13, 14, 15, 6);
- Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30);
- Aree antropizzate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA ANTONIO PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

In data 23/01/2021, la scrivente C.T.U. trasmetteva con nota PEC al Comune di Porto Torres il modulo di richiesta di accesso agli atti al fine di ricevere la documentazione relativa ai beni oggetto di esame. In risposta, il Comune di Porto Torres fissava al 15/02/2021 la data per la presa visione del fascicolo. A seguito di ciò è stato possibile trarre copia della seguente documentazione:

1 - "Progetto per la realizzazione di un centro di auto-demolizione e rottamazione di autoveicoli e rottami ferrosi sito nell'agglomerato industriale di P. Torres nel comparto artigianale lotto 59/60/61/62", a firma del geom. **** Omissis ****

1.a - Concessione Edilizia n. 8025 del 08/06/1994

1.b - Autorizzazione di agibilità n. 1702 del 30/09/1994.

2 - Costruzione di un fabbricato ad uso uffici nell'agglomerato industriale e comparto artigianale di Porto Torres, lotti 59, 60, 61 e 62", progetto allegato alla richiesta n. 17313 del 08/09/1995 a firma del geom. **** Omissis ****

2.a - Concessione Edilizia n. 1/96 del 12/01/1996 (intervento su area identificata al NCT al Foglio 13 Mappali 940-945).

3 - Progetto di variante in corso d'opera di un fabbricato ad uso uffici nell'agglomerato industriale comparto artigianale di Porto Torres lotti 59, 60, 61 62", progetto datato 17/03/1998 a firma del geom. **** Omissis ****

5.a - Concessione Edilizia n. 64/99 del 06/05/1999 (intervento su area identificata al NCT al Foglio 13 Mappali 945-942).

4 - "Costruzione di una pensilina da adibire a zona di lavorazione, nell'area del Consorzio A.S.I. dell'agglomerato industriale sui lotti 59, 60, 61, 62 e aggiuntivo"

4.a - Concessione Edilizia n. 63/2003 del 28/05/2003 (intervento su area identificata al NCT al Foglio 13 Mappali 945 e più).

5 - "Progetto per la realizzazione di una tettoia di protezione al quadro elettrico del 'Proler' all'interno dello stabilimento in zona industriale di Porto Torres", progetto allegato al Prot. n. 6835 del 21/04/2005 a firma dell'ing. **** Omissis ****

5.a - Autorizzazione Edilizia n. 52/2005 del 21/09/2005 (intervento su area identificata al NCT al Foglio 13 Mappali 945 e più).

6 - "Centro rottamazione autoveicoli - Accertamento di conformità", progetto allegato alla richiesta n. 16942 del 05/10/2005 a firma del geom. **** Omissis ****

6.a - Concessione Edilizia a sanatoria n. 19/2007 del 19/02/2007 (intervento per l'area identificata al NCT al Foglio 13 Mappali 1707 e più).

7 - "Richiesta autorizzazione per ampliamento di pavimentazione esterna in cls cementizio da realizzarsi ai



sensi del D.M. 05/04/2006 n. 186 nel lotto di esercizio della _____, progetto datato 26/01/2007 a firma del geom. **** Omissis **** e del Dr **** Omissis ****
7.a - Concessione Edilizia n. 128/2008 del 05/11/2008 (intervento per l'area identificata al NCT al Foglio 13 Mappali 942 e 945).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla regolarità urbanistica e a seguito di analisi della documentazione ricevuta dal Comune di Porto Torres, si significa che sul lotto sono state riscontrate le difformità di seguito elencate:

- il fabbricato uffici-servizi presenta distribuzione interna difforme, che potrà essere regolarizzata con una pratica di accertamento di conformità;
- le due tettoie in condizioni precarie, realizzate sul confine e con copertura in lamiera grecata, sono prive delle regolari autorizzazioni e pertanto dovranno essere rimosse.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per la regolarità urbanistica del "Bene n° 6" si rimanda a "Regolarità urbanistica Bene n° 5".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per la regolarità urbanistica del "Bene n° 7" si rimanda a "Regolarità urbanistica Bene n° 5".

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per la regolarità urbanistica del "Bene n° 8" si rimanda a "Regolarità urbanistica Bene n° 5".



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per la regolarità urbanistica del "Bene n° 9" si rimanda a "Regolarità urbanistica Bene n° 5".

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per la regolarità urbanistica del "Bene n° 10" si rimanda a "Regolarità urbanistica Bene n° 5".

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

Per la regolarità urbanistica del "Bene n° 11" si rimanda a "Regolarità urbanistica Bene n° 5".

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

Per la regolarità urbanistica del "Bene n° 12" si rimanda a "Regolarità urbanistica Bene n° 5".

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Per la regolarità urbanistica del "Bene n° 13" si rimanda a "Regolarità urbanistica Bene n° 5".



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA ANTONIO PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

A seguito di ricerche effettuate presso gli uffici del Consorzio Industriale Provinciale Sassari con sede in via Coppino 18 e a seguito di rilascio di due estratti conto è stato possibile accertare che la ditta **** Omissis **** ha maturato un debito complessivo pari a € 3.688,51. Il debito comprende:

- € 674,31 per la fornitura di acqua industriale, relativamente agli anni 2012, 2013 e 2014;
- € 1.499,84 per la fornitura di acqua potabile, relativamente agli anni 2012, 2013 e 2014;
- € 1.514,36 per debiti della ditta **** Omissis **** affidati ad Equitalia.

L'intero cespite è sottoposto ai seguenti vincoli:

- Destinazione d'uso dei lotti: attività artigianale (art. 9 N.T.A. del P.R.T.), strada e verde consortile (artt. 21 e 26 bis N.T.A. del P.R.T.);
- Regolamento Fognario Consortile;
- Area SIN.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per i vincoli o oneri condominiali del "Bene n° 6" si rimanda a "Vincoli o oneri condominiali Bene n° 5".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per i vincoli o oneri condominiali del "Bene n° 7" si rimanda a "Vincoli o oneri condominiali Bene n° 5".

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per i vincoli o oneri condominiali del "Bene n° 8" si rimanda a "Vincoli o oneri condominiali Bene n° 5".



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per i vincoli o oneri condominiali del "Bene n° 9" si rimanda a "Vincoli o oneri condominiali Bene n° 5".

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per i vincoli o oneri condominiali del "Bene n° 10" si rimanda a "Vincoli o oneri condominiali Bene n° 5".

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

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

Per i vincoli o oneri condominiali del "Bene n° 11" si rimanda a "Vincoli o oneri condominiali Bene n° 5".

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA SNC, PENNELLO F

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per i vincoli o oneri condominiali del "Bene n° 12" si rimanda a "Vincoli o oneri condominiali Bene n° 5".

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA A. PIGAFETTA N. 71, PENNELLO E

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per i vincoli o oneri condominiali del "Bene n° 13" si rimanda a "Vincoli o oneri condominiali Bene n° 5".



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n. 50, piano 4
Il bene in esame è un appartamento ubicato in un fabbricato sito in zona centrale del comune di Porto Torres. Il progetto degli anni '70 prevedeva la realizzazione di un fabbricato disposto ad angolo tra due pubbliche vie su un ampio lotto di terreno. Il fabbricato si sviluppa su sei livelli fuori terra serviti da due corpi scala distinti ed indipendenti, provvisti di ascensore. Tali corpi scala hanno accesso indipendente, l'uno sulla via Principe di Piemonte e l'altro sull'attuale Via Matteotti (già via Nuova). L'appartamento oggetto di perizia è ubicato al piano quarto della porzione di fabbricato con accesso dal civico 50 di via Principe di Piemonte. Ad ogni piano sono ubicati due portoncini d'ingresso alle unità immobiliari. Il portoncino che dà accesso all'appartamento in esame è il primo a destra per chi giunge al quarto piano percorrendo le scale. Il bene in esame comprende i seguenti vani: ingresso, ampia sala, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, lavanderia/doppio servizio e tre camere da letto. Sono annessi ad alcuni vani quattro balconi scoperti: tre dei quali prospicienti la via Principe di Piemonte con accesso dalla sala, dal soggiorno e dalla camera da letto padronale ed il quarto prospiciente la corte interna con accesso dal vano cucina. La superficie residenziale lorda dell'appartamento è di circa mq 145,00, quella non residenziale di circa mq 13,00; l'altezza utile di circa m 2,80. La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, supermercati, bar, pizzerie, etc.) e dei servizi di trasporto pubblico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1583, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 938
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 133.677,00
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari che sui siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. Sono state consultate anche la banca dati (OMI) delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate.
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2021, 2° semestre, per il Comune di Porto Torres (SS), per le abitazioni poste nella fascia semicentrale stabilisce quanto segue:
- Valore di mercato (€/mq) = Min. 800,00 - Max 1.000,00 per le abitazioni di tipo economico con uno stato conservativo normale.

Il CTU ha provveduto a verificare i prezzi di mercato applicati dalle agenzie immobiliari del luogo, che hanno fornito un valore pari a €/mq 900,00 per la compravendita di immobili simili.

Il CTU ritiene pertanto opportuno utilizzare tale valore.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n. 50, piano 4	148,53 mq	900,00 €/mq	€ 133.677,00	100,00%	€ 133.677,00
				Valore di stima:	€ 133.677,00

Valore di stima: € 133.677,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrondamento	677,00	€

Valore finale di stima: € 133.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principessa Giovanna n. 15, piano 3-4
 I beni in esame sono costituiti da un appartamento e da un sottotetto, entrambi ubicati in un fabbricato sito nel comune di Porto Torres posto in zona pressoché centrale, in prossimità del litorale. Il progetto degli anni '70 prevedeva la realizzazione di due fabbricati su un ampio lotto di terreno in prossimità dell'attuale via Principessa Giovanna, già via Nuova. Uno dei due fabbricati (palazzina A) veniva progettato sul filo stradale mentre l'altro (palazzina B) in posizione arretrata rispetto alla via pubblica e, pertanto, all'interno del lotto. Dei due citati, il fabbricato nel quale sono inseriti i beni in esame è quello con forma a "T" irregolare, individuato negli atti comunali come "Palazzina B". Al portoncino di ingresso della "palazzina B" si accede percorrendo parte di area cortilizia condominiale dopo aver attraversato uno dei due passaggi carrabili (privi di cancello) antistanti la via Principessa Giovanna. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli (escluso il piano sottotetto/lastrico solare) ed è sprovvisto di ascensore. Per ogni piano sono presenti tre unità abitative; quella in esame è posta al piano terzo (o al piano secondo come individuata negli elaborati progettuali). I portoncini che danno accesso all'appartamento e al locale sottotetto sono, rispettivamente, il secondo a destra per chi giunge al terzo piano e al quarto piano, percorrendo le scale. L'appartamento comprende i seguenti vani: ingresso/disimpegno, ampia sala con annesso balcone scoperto, due camere da letto, doppio servizio, bagno e cucina con annesso balcone scoperto. La superficie residenziale lorda dell'appartamento è di circa mq 107,00, quella non residenziale di circa mq 10,00; l'altezza utile di circa m 2,85. Il locale sottotetto comprende un unico vano di circa mq 107,00. La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi, delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, supermercati, bar, pizzerie, etc.) e dei servizi di trasporto pubblico.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4294, Sub. 26, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 4294
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 82.467,00



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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari che sui siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. Sono state consultate anche la banca dati (OMI) delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2021, 2° semestre, per il Comune di Porto Torres (SS), per le abitazioni poste nella fascia semicentrale stabilisce quanto segue:

- Valore di mercato (€/mq) = Min. 800,00 - Max 1.000,00 per le abitazioni di tipo economico con uno stato conservativo normale.

Il CTU ha provveduto a verificare i prezzi di mercato applicati dalle agenzie immobiliari del luogo, che hanno fornito un valore pari a €/mq 630,00 per la compravendita di immobili simili.

Il CTU ritiene pertanto opportuno utilizzare tale valore.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Principessa Giovanna n. 15, piano 3-4	130,90 mq	630,00 €/mq	€ 82.467,00	100,00%	€ 82.467,00
Valore di stima:					€ 82.467,00

Valore di stima: € 82.467,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento	467,00	€

Valore finale di stima: € 82.000,00

LOTTO 3



- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T

I beni oggetto della procedura comprendono un lotto di terreno pianeggiante sul quale insistono quattro manufatti (un'abitazione principale, un magazzino con due vani accessori, un locale appoggio ed un locale autorimessa), ubicati in Regione Li Pidriazzi, a circa 3 chilometri dal comune di Porto Torres di cui fa parte. Si giunge al lotto interessato percorrendo per circa 200 metri la strada vicinale n. 5, al km 226 sulla S.S. 131 in direzione Sassari. Il lotto di terreno, che ha una superficie complessiva di circa mq 2.500, è affiancato lateralmente ad altri lotti della stessa tipologia e sul lato nord-ovest da un'ampia zona verde boschiva. Il terreno, l'abitazione ed il magazzino sono censiti catastalmente al Sub 1 (Foglio 20 Particella 770); il locale di appoggio al Sub 2 (Foglio 20 Particella 770); il locale autorimessa e i due vani accessori posti in aderenza al magazzino sono sprovvisti di censimento catastale e pertanto non sono inseriti in mappa, sono inoltre privi delle autorizzazioni comunali. - Il lotto è solo parzialmente delimitato da recinzione. In corrispondenza dei lati nord-est e nord-ovest è presente una recinzione in muratura, sul lato sud-ovest è presente un fitto nucleo di vegetazione arborea infestante (ailanto), sul lato sud-est, ovvero in corrispondenza del confine con la strada vicinale n. 5, la recinzione è pressoché assente. Su tale tratto insistono infatti solo due cancelli sorretti da pilastri in muratura, uno carrabile (molto ampio) ed uno pedonale, ed un breve tratto di recinzione in blocchetti in cls di limitata altezza. Nel terreno erano presenti cumuli vari di blocchetti di cls in corrispondenza di tale lato del confine. Il lotto, dalla forma pressoché regolare, è parzialmente edificato. In prossimità della parte edificata è presente un'ampia superficie di terreno interessata da pavimentazione in parte con autobloccanti e in parte con gres, la prima essenzialmente per il passaggio carrabile e la seconda per il passaggio pedonale. La parte restante del terreno è a "verde incolto", e vi sono depositate quattro carcasse di auto, un carrello elevatore e vari pezzi di ricambio. - L'abitazione principale, disposta su un unico livello, comprende i seguenti vani: veranda, ampio soggiorno, cucina, due bagni, disimpegno e quattro camere. La superficie residenziale lorda è di circa mq 184,00, quella non residenziale di circa mq 27,00; l'altezza utile di circa m 2,80. - Il locale autorimessa comprende un unico grande vano utilizzato come deposito, provvisto di tre serrande basculanti in acciaio anodizzato. La superficie lorda è di circa mq 57,00; l'altezza utile media di circa m 3,20. - Il magazzino comprende un unico vano privo di finiture e infissi, utilizzato come deposito. La superficie lorda è di circa mq 56,00; l'altezza utile di circa m 2,40. - Il locale di appoggio, in pessime condizioni, comprende una veranda, un ampio vano e un servizio igienico. La superficie residenziale lorda è di circa mq 48,00, quella non residenziale di circa mq 18,00; l'altezza utile del vano principale è di circa m 2,80. Tali manufatti sono stati realizzati in tempi differenti, tra la fine degli anni '80 (il locale appoggio), gli anni '90 (l'abitazione principale e il magazzino) e 2005 (il locale autorimessa). Il locale autorimessa ed i vani accessori posti in aderenza al magazzino sono privi delle autorizzazioni comunali. La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 770, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 770

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

Valore di stima del bene: € 234.941,00

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari che sui siti internet specializzati nelle vendite sul territorio.

Sono state consultate anche la banca dati (OMI) delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2021, 2° semestre,



per il Comune di Porto Torres (SS), per le abitazioni poste nella fascia periferica/nuova espansione stabilisce quanto segue:

- Valore di mercato (€/mq) = Min. 950,00 - Max 1.350,00 per le abitazioni civili con uno stato conservativo normale.

Il CTU ha provveduto a verificare i prezzi di mercato applicati dalle agenzie immobiliari del luogo, che hanno fornito un valore pari a €/mq 700,00 per la compravendita di immobili simili.

Il CTU ritiene pertanto opportuno utilizzare tale valore.

- **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T

I beni oggetto della procedura comprendono un lotto di terreno pianeggiante sul quale insistono quattro manufatti (un'abitazione principale, un magazzino con due vani accessori, un locale appoggio ed un locale autorimessa), ubicati in Regione Li Pidriazzi, a circa 3 chilometri dal comune di Porto Torres di cui fa parte. Si giunge al lotto interessato percorrendo per circa 200 metri la strada vicinale n. 5, al km 226 sulla S.S. 131 in direzione Sassari. Il lotto di terreno, che ha una superficie complessiva di circa mq 2.500, è affiancato lateralmente ad altri lotti della stessa tipologia e sul lato nord-ovest da un'ampia zona verde boschiva. Il terreno, l'abitazione ed il magazzino sono censiti catastalmente al Sub 1 (Foglio 20 Particella 770); il locale di appoggio al Sub 2 (Foglio 20 Particella 770); il locale autorimessa e i due vani accessori posti in aderenza al magazzino sono sprovvisti di censimento catastale e pertanto non sono inseriti in mappa, sono inoltre privi delle autorizzazioni comunali. - Il lotto è solo parzialmente delimitato da recinzione. In corrispondenza dei lati nord-est e nord-ovest è presente una recinzione in muratura, sul lato sud-ovest è presente un fitto nucleo di vegetazione arborea infestante (ailanto), sul lato sud-est, ovvero in corrispondenza del confine con la strada vicinale n. 5, la recinzione è pressoché assente. Su tale tratto insistono infatti solo due cancelli sorretti da pilastri in muratura, uno carrabile (molto ampio) ed uno pedonale, ed un breve tratto di recinzione in blocchetti in cls di limitata altezza. Nel terreno erano presenti cumuli vari di blocchetti di cls in corrispondenza di tale lato del confine. Il lotto, dalla forma pressoché regolare, è parzialmente edificato. In prossimità della parte edificata è presente un'ampia superficie di terreno interessata da pavimentazione in parte con autobloccanti e in parte con gres, la prima essenzialmente per il passaggio carrabile e la seconda per il passaggio pedonale. La parte restante del terreno è a "verde incolto", e vi sono depositate quattro carcasse di auto, un carrello elevatore e vari pezzi di ricambio. - L'abitazione principale, disposta su un unico livello, comprende i seguenti vani: veranda, ampio soggiorno, cucina, due bagni, disimpegno e quattro camere. La superficie residenziale lorda è di circa mq 184,00, quella non residenziale di circa mq 27,00; l'altezza utile di circa m 2,80. - Il locale autorimessa comprende un unico grande vano utilizzato come deposito, provvisto di tre serrande basculanti in acciaio anodizzato. La superficie lorda è di circa mq 57,00; l'altezza utile media di circa m 3,20. - Il magazzino comprende un unico vano privo di finiture e infissi, utilizzato come deposito. La superficie lorda è di circa mq 56,00; l'altezza utile di circa m 2,40. - Il locale di appoggio, in pessime condizioni, comprende una veranda, un ampio vano e un servizio igienico. La superficie residenziale lorda è di circa mq 48,00, quella non residenziale di circa mq 18,00; l'altezza utile del vano principale è di circa m 2,80. Tali manufatti sono stati realizzati in tempi differenti, tra la fine degli anni '80 (il locale appoggio), gli anni '90 (l'abitazione principale e il magazzino) e 2005 (il locale autorimessa). Il locale autorimessa ed i vani accessori posti in aderenza al magazzino sono privi delle autorizzazioni comunali. La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 770, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 770

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



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	335,63 mq	700,00 €/mq	€ 234.941,00	100,00%	€ 234.941,00
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 234.941,00

Valore di stima: € 233.030,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione parti in abuso e smaltimento rifiuti speciali	10,00	%
Arrotondamento	727,00	€

Valore finale di stima: € 209.000,00

Il valore del bene è stato deprezzato tenendo conto della stima dei costi necessari per la bonifica ed il ripristino dello stato dei luoghi. Infatti, come descritto in relazione sono presenti cumuli di rifiuti di varie tipologie e manufatti in abuso.

LOTTO 4

- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via Antonio Pigafetta n. 71, Pennello E
 Particella 945 Oggetto della procedura è un lotto di terreno edificabile di forma irregolare ubicato nella Zona Industriale di Porto Torres, composto da più porzioni di terreno distinte al Catasto Terreni con le Particelle 937, 940, 942, 945, 1707, 1709, 1710, 1712 e 1721 del Foglio 13. Per accedere al lotto in esame occorre procedere lungo la S.P. 34 in direzione Stintino; alla prima rotatoria immettersi nella terza uscita e percorrere quindi la via Antonio Pigafetta per circa 550 metri fino al "Pennello E" o circa 680 metri fino al "Pennello F". Quindi occorrerà percorrere ulteriori 100 metri del pennello E oppure ulteriori 115 metri del pennello F per giungere agli accessi. Il lotto difatti presenta due accessi opposti. Il primo (quello principale), munito di cancello carrabile e di cancello pedonale, è posto al civico 71 del Pennello E di Via Pigafetta; il secondo, invece, sprovvisto di cancello e di numero civico, è posto alla fine



del Pennello F. In corrispondenza di quest'ultimo accesso risultano posizionate diverse barriere New Jersey in c.a. al fine di impedire l'accesso con mezzi meccanici. Il lotto è provvisto di recinzione su tutti i lati: sui fronte strada (Pennello E e Pennello F) la recinzione è costituita da muri in blocchetti in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica (in parte divelta dallo schianto di alcuni alberi interni al lotto) e da cancelli (carrabile e pedonale) sorretti da pilastri; nei restanti lati da muri in blocchetti in calcestruzzo con altezza media pari a metri 2,50 circa. All'interno del lotto insistono alcuni manufatti, tra i quali un fabbricato per uffici, una pensilina in c.a. prefabbricato, una piattaforma in c.a. quale basamento per una stadera e due precarie tettoie. Alcuno di questi manufatti è censito catastalmente. Sulla base dei dati raccolti dalle visure catastali, la superficie complessiva del lotto ammonterebbe a mq 6.474; parte di tale superficie, circa 1.300 metri quadri, è rifinita con pavimentazione industriale. Gran parte della superficie è occupata da accumuli di rifiuti speciali di varie tipologie. Presso il Consorzio dell'Area di Sviluppo Industriale (A.S.I.) il compendio è individuato con la simbologia PT_AR_059, PT_AR_060, PT_AR_061, PT_AR_062 e PT_AR_063.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 945, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 295.917,30

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari che sui siti internet specializzati nelle vendite sul territorio.

Sono state consultate anche la banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, specificatamente l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e i dati riportati nella Delibera n. 8521/2006 del Consiglio di Amministrazione del Consorzio A.S.I.

- L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona industriale/artigianale del Comune di Porto Torres per la destinazione "produttiva", nel 2° semestre dell'anno 2021, attribuisce quanto segue:

- Valore di mercato (€/mq) = Min. 550,00 - Max 800,00 per i capannoni industriali con uno stato conservativo normale.

- La Delibera n. 8521 del 26/10/2006 del Consiglio di Amministrazione del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari per la valutazione delle aree fissa in 14,50 €/mq (oltre IVA al 22%) il valore di vendita dei lotti ancora da assegnare.

Ciò premesso, si proceduto a stabilire il prezzo medio di vendita in 210,00 €/mq.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E Particella 942 Per la descrizione del Bene n° 6" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5".
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 942, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E Particella 940 Per la descrizione del Bene n° 7" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5".
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 940, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E Particella 937 Per la descrizione del Bene n° 8" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5". Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 937, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E Particella 1707 Per la descrizione del Bene n° 9" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5". Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1707, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E Particella 1709 Per la descrizione del Bene n° 10" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5". Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1709, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F Particella 1710 Per la descrizione del Bene n° 11" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5". Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1710, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F Particella 1712 Per la descrizione del Bene n° 12" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5". Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1712, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E Particella 1721 Per la descrizione del Bene n° 13" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5". Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1721, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Porto Torres (SS) - Via Antonio Pigafetta n. 71, Pennello E	1409,13 mq	210,00 €/mq	€ 295.917,30	100,00%	€ 295.917,30
Bene N° 6 - Terreno Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 7 - Terreno Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 8 - Terreno Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71,	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		



Pennello E					
Bene N° 9 - Terreno Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 10 - Terreno Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 11 - Terreno Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 12 - Terreno Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 13 - Terreno Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 295.917,30

Valore di stima: € 295.917,30

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Smaltimento rifiuti "speciali pericolosi e non"	132000,00	€
Arrondamento	17,30	€

Valore finale di stima: € 163.900,00

Il valore del bene è stato deprezzato tenendo conto della stima dei costi necessari per la bonifica. Infatti, come descritto in relazione sono presenti cumuli di rifiuti di varie tipologie, in parte anche interrati. Il quantitativo generale è stato stimato sulla base del sopralluogo e dell'analisi della documentazione fotografica.

Una parte dei rifiuti risulta coperta da cumuli di terra vegetale e quindi non è stato possibile prendere piena visione in relazione a tipologia e quantitativi.

Per una più accurata valutazione dei costi è stato anche eseguito un sopralluogo con una ditta specializzata in smaltimento di "rifiuti speciali pericolosi e non".

Nel caso specifico è stato valutato un costo presunto di circa € 70.000,00 (IVA esclusa) per lo smaltimento dei circa 300 metri cubi di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi accumulati sul fondo.

A questa vanno aggiunti altri € 50.000,00 (IVA esclusa) per la rimozione e trasporto in discarica di circa 1.000 metri cubi di terre contaminate da rifiuti conferibili in parte in discarica per rifiuti speciali ed in parte in discarica per rifiuti inerti dopo apposita cernita.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, li 11/05/2022

Il C.T.U.
Arch. Solinas Antonella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure, planimetrie e estratti di mappa
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Autorizzazioni e elaborati grafici
- ✓ N° 5 Altri allegati - Note da Amministratori condominio e da Consorzio ASI
- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica - C.D.U. Zona Industriale
- ✓ N° 7 Altri allegati - N.T.A. del P.R.T. Consorzio Industriale Provinciale Sassari
- ✓ N° 8 Altri allegati - C.T.U. Privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n. 50, piano 4
Il bene in esame è un appartamento ubicato in un fabbricato sito in zona centrale del comune di Porto Torres. Il progetto degli anni '70 prevedeva la realizzazione di un fabbricato disposto ad angolo tra due pubbliche vie su un ampio lotto di terreno. Il fabbricato si sviluppa su sei livelli fuori terra serviti da due corpi scala distinti ed indipendenti, provvisti di ascensore. Tali corpi scala hanno accesso indipendente, l'uno sulla via Principe di Piemonte e l'altro sull'attuale Via Matteotti (già via Nuova). L'appartamento oggetto di perizia è ubicato al piano quarto della porzione di fabbricato con accesso dal civico 50 di via Principe di Piemonte. Ad ogni piano sono ubicati due portoncini d'ingresso alle unità immobiliari. Il portoncino che dà accesso all'appartamento in esame è il primo a destra per chi giunge al quarto piano percorrendo le scale. Il bene in esame comprende i seguenti vani: ingresso, ampia sala, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, lavanderia/doppio servizio e tre camere da letto. Sono annessi ad alcuni vani quattro balconi scoperti: tre dei quali prospicienti la via Principe di Piemonte con accesso dalla sala, dal soggiorno e dalla camera da letto padronale ed il quarto prospiciente la corte interna con accesso dal vano cucina. La superficie residenziale lorda dell'appartamento è di circa mq 145,00, quella non residenziale di circa mq 13,00; l'altezza utile di circa m 2,80. La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, supermercati, bar, pizzerie, etc.) e dei servizi di trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 1583, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 938
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Porto Torres è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), che definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo ed in particolare fissa l'uso del suolo edificato, edificabile e non, dell'intero territorio comunale. Il territorio comunale di Porto Torres risulta suddiviso in zone omogenee ai sensi del D.P.G.R.S. 01.08.1977, n. 9743/271. Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità oggetto di esame rientra nella zona "B1", regolata dagli articoli 2, 5 e 16 delle N.T.A. del P.R.G. che di seguito si riportano: "- Art. 2 - Nella zona A-B e C si assume, di norma, il parametro di 100 mc ad abitante, dei quali 70 mc. per la residenza, 20 mc. per servizi strettamente connessi con la residenza e 10 mc. per servizi pubblici. (... omissis ...). - Art. 5 - La zona "B1" comprende aree che non hanno le caratteristiche testimoniali e ambientali della zona "A". In questa zona è consentita, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la demolizione e la ricostruzione degli edifici o la nuova edificazione su aree libere, purché contenute entro un indice di fabbricabilità fondiaria di 3,00 mc/mq con superficie coperta non superiore al 50%. - Art. 16 - ZONE "B" - Nelle zone "B1" e "B2" l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media delle zone, che resta stabilita in mt. 14,00 e comunque rimane valida la norma per la quale l'altezza massima degli edifici non dovrà superare una volta e mezza la larghezza della strada (più eventuale arretramento) e comunque, come detto, tale altezza non potrà essere superiore a 14,00 mt. (... omissis ...). In tutte le zone "B" è prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti prospicienti di cui almeno una finestrata. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale, o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24,00 nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile." Secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) l'area ricade in Hg1, cioè tra quelle a pericolosità moderata da frana, disciplinata dagli articoli 23 e 34 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il P.A.I. è lo strumento urbanistico redatto e approvato nel 2006 con



Decreto del Presidente della Regione Sardegna, insieme ai suoi elaborati descrittivi e cartografici, che consente di programmare le azioni e le norme d'uso per la conservazione, difesa e valorizzazione del suolo, correlate alla prevenzione del rischio idrogeologico. Le perimetrazioni individuate nell'ambito del P.A.I. delimitano le aree caratterizzate da elementi di pericolosità idrogeologica, dovute a instabilità di tipo geomorfologico o a problematiche di tipo idraulico, sulle quali si applicano le norme di salvaguardia contenute nelle Norme di Attuazione del Piano. Secondo il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) il Comune di Porto Torres, e pertanto anche l'area in cui sono ubicati i beni in esame, ricade in Ambito Paesaggistico n. 14 - Golfo dell'Asinara, "Espansioni fino anni 50", disciplinato dagli articoli 63, 64, 65, 67, 68 e 69. Il Piano Paesaggistico Regionale è uno strumento di governo del territorio che persegue il fine di preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo ripartito in ambiti di paesaggio, cioè in aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici. Le disposizioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni e delle Province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, nei quali sono identificati i beni paesaggistici individuati o d'insieme. La zona, posta nella fascia costiera, è compresa tra le aree tutelate della Regione Sardegna e pertanto è vincolata ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 art. 143 (bene paesaggistico d'insieme).

Prezzo base d'asta: € 133.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Principessa Giovanna n. 15, piano 3-4
I beni in esame sono costituiti da un appartamento e da un sottotetto, entrambi ubicati in un fabbricato sito nel comune di Porto Torres posto in zona pressoché centrale, in prossimità del litorale. Il progetto degli anni '70 prevedeva la realizzazione di due fabbricati su un ampio lotto di terreno in prossimità dell'attuale via Principessa Giovanna, già via Nuova. Uno dei due fabbricati (palazzina A) veniva progettato sul filo stradale mentre l'altro (palazzina B) in posizione arretrata rispetto alla via pubblica e, pertanto, all'interno del lotto. Dei due citati, il fabbricato nel quale sono inseriti i beni in esame è quello con forma a "T" irregolare, individuato negli atti comunali come "Palazzina B". Al portoncino di ingresso della "palazzina B" si accede percorrendo parte di area cortilizia condominiale dopo aver attraversato uno dei due passaggi carrabili (privi di cancello) antistanti la via Principessa Giovanna. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli (escluso il piano sottotetto/lastrico solare) ed è sprovvisto di ascensore. Per ogni piano sono presenti tre unità abitative; quella in esame è posta al piano terzo (o al piano secondo come individuata negli elaborati progettuali). I portoncini che danno accesso all'appartamento e al locale sottotetto sono, rispettivamente, il secondo a destra per chi giunge al terzo piano e al quarto piano, percorrendo le scale. L'appartamento comprende i seguenti vani: ingresso/disimpegno, ampia sala con annesso balcone scoperto, due camere da letto, doppio servizio, bagno e cucina con annesso balcone scoperto. La superficie residenziale lorda dell'appartamento è di circa mq 107,00, quella non residenziale di circa mq 10,00; l'altezza utile di circa m 2,85. Il locale sottotetto comprende un unico vano di circa mq 107,00. La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi, delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, supermercati, bar, pizzerie, etc.) e dei servizi di trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4294, Sub. 26, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 4294
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Porto Torres è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), che definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo ed in particolare fissa l'uso del suolo edificato, edificabile e non, dell'intero territorio comunale. Il territorio comunale di Porto Torres risulta suddiviso in zone omogenee ai sensi del D.P.G.R.S. 01.08.1977, n. 9743/271. Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità oggetto di esame rientra nella zona "B1", regolata dagli articoli 2, 5 e 16 delle N.T.A. del P.R.G. che di seguito si riportano: - Art. 2 - Nella



zone A-B e C si assume, di norma, il parametro di 100 mc ad abitante, dei quali 70 mc. per la residenza, 20 mc. per servizi strettamente connessi con la residenza e 10 mc. per servizi pubblici. (... omissis ...). - Art. 5 - La zona "B1" comprende aree che non hanno le caratteristiche testimoniali e ambientali della zona "A". In questa zona è consentita, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la demolizione e la ricostruzione degli edifici o la nuova edificazione su aree libere, purché contenute entro un indice di fabbricabilità fondiaria di 3,00 mc/mq con superficie coperta non superiore al 50%. - Art. 16 - ZONE "B" - Nelle zone "B1" e "B2" l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media delle zone, che resta stabilita in mt. 14,00 e comunque rimane valida la norma per la quale l'altezza massima degli edifici non dovrà superare una volta e mezza la larghezza della strada (più eventuale arretramento) e comunque, come detto, tale altezza non potrà essere superiore a 14,00 mt. (... omissis ...). In tutte le zone "B" è prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti prospicienti di cui almeno una finestrata. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale, o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24,00 nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) l'area ricade in Hg2, cioè tra quelle a pericolosità media da frana, disciplinata dagli articoli 23, 24 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il P.A.I. è lo strumento urbanistico redatto e approvato nel 2006 con Decreto del Presidente della Regione Sardegna, insieme ai suoi elaborati descrittivi e cartografici, che consente di programmare le azioni e le norme d'uso per la conservazione, difesa e valorizzazione del suolo, correlate alla prevenzione del rischio idrogeologico. Le perimetrazioni individuate nell'ambito del P.A.I. delimitano le aree caratterizzate da elementi di pericolosità idrogeologica, dovute a instabilità di tipo geomorfologico o a problematiche di tipo idraulico, sulle quali si applicano le norme di salvaguardia contenute nelle Norme di Attuazione del Piano. Secondo il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) il Comune di Porto Torres, e pertanto anche l'area sono ubicati i beni in esame, ricade in Ambito Paesaggistico n. 14 - Golfo dell'Asinara, "Espansioni fino anni 50", disciplinato dagli articoli 63, 64, 65, 67, 68 e 69. Il Piano Paesaggistico Regionale è uno strumento di governo del territorio che persegue il fine di preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo ripartito in ambiti di paesaggio, cioè in aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici. Le disposizioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni e delle Province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, nei quali sono identificati i beni paesaggistici individui o d'insieme. La zona, posta nella fascia costiera, è compresa tra le aree tutelate delle Regione Sardegna e pertanto è vincolata ai sensi del D. Lgs. 42/2004 Art. 142 comma 1.a (territori compresi entro 300 m dalla linea di battaglia).

Prezzo base d'asta: € 82.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T
I beni oggetto della procedura comprendono un lotto di terreno pianeggiante sul quale insistono quattro manufatti (un'abitazione principale, un magazzino con due vani accessori, un locale appoggio ed un locale autorimessa), ubicati in Regione Li Pidriazzi, a circa 3 chilometri dal comune di Porto Torres di cui fa parte. Si giunge al lotto interessato percorrendo per circa 200 metri la strada vicinale n. 5, al km 226 sulla S.S. 131 in direzione Sassari. Il lotto di terreno, che ha una superficie complessiva di circa mq 2.500, è affiancato lateralmente ad altri lotti della stessa tipologia e sul lato nord-ovest da un'ampia zona verde boschiva. Il terreno, l'abitazione ed il magazzino sono censiti catastalmente al Sub 1 (Foglio 20 Particella 770); il locale di appoggio al Sub 2 (Foglio 20 Particella 770); il locale



autorimessa e i due vani accessori posti in aderenza al magazzino sono sprovvisti di censimento catastale e pertanto non sono inseriti in mappa, sono inoltre privi delle autorizzazioni comunali. - Il lotto è solo parzialmente delimitato da recinzione. In corrispondenza dei lati nord-est e nord-ovest è presente una recinzione in muratura, sul lato sud-ovest è presente un fitto nucleo di vegetazione arborea infestante (ailanto), sul lato sud-est, ovvero in corrispondenza del confine con la strada vicinale n. 5, la recinzione è pressoché assente. Su tale tratto insistono infatti solo due cancelli sorretti da pilastri in muratura, uno carrabile (molto ampio) ed uno pedonale, ed un breve tratto di recinzione in blocchetti in cls di limitata altezza. Nel terreno erano presenti cumuli vari di blocchetti di cls in corrispondenza di tale lato del confine. Il lotto, dalla forma pressoché regolare, è parzialmente edificato. In prossimità della parte edificata è presente un'ampia superficie di terreno interessata da pavimentazione in parte con autobloccanti e in parte con gres, la prima essenzialmente per il passaggio carrabile e la seconda per il passaggio pedonale. La parte restante del terreno è a "verde incolto", e vi sono depositate quattro carcasse di auto, un carrello elevatore e vari pezzi di ricambio. - L'abitazione principale, disposta su un unico livello, comprende i seguenti vani: veranda, ampio soggiorno, cucina, due bagni, disimpegno e quattro camere. La superficie residenziale lorda è di circa mq 184,00, quella non residenziale di circa mq 27,00; l'altezza utile di circa m 2,80. - Il locale autorimessa comprende un unico grande vano utilizzato come deposito, provvisto di tre serrande basculanti in acciaio anodizzato. La superficie lorda è di circa mq 57,00; l'altezza utile media di circa m 3,20. - Il magazzino comprende un unico vano privo di finiture e infissi, utilizzato come deposito. La superficie lorda è di circa mq 56,00; l'altezza utile di circa m 2,40. - Il locale di appoggio, in pessime condizioni, comprende una veranda, un ampio vano e un servizio igienico. La superficie residenziale lorda è di circa mq 48,00, quella non residenziale di circa mq 18,00; l'altezza utile del vano principale è di circa m 2,80. Tali manufatti sono stati realizzati in tempi differenti, tra la fine degli anni '80 (il locale appoggio), gli anni '90 (l'abitazione principale e il magazzino) e 2005 (il locale autorimessa). Il locale autorimessa ed i vani accessori posti in aderenza al magazzino sono privi delle autorizzazioni comunali. La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 770, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 770

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Porto Torres è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), che definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo ed in particolare fissa l'uso del suolo edificato, edificabile e non, dell'intero territorio comunale. Il territorio comunale di Porto Torres risulta suddiviso in zone omogenee ai sensi del D.P.G.R.S. 01.08.1977, n. 9743/271. Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità oggetto di esame rientra nella zona "E", regolata dall'articolo 12 delle N.T.A. del P.R.G. che di seguito si riportano: "- Art. 12 - Viene definita come zona "E" l'area del territorio comunale a destinazione prevalentemente agricola, per la quale si intende conservare tale funzione. L'indice fondiario stabilito, computato su un lotto minimo di 5.000 mq. non dovrà superare i 0,03 mc/mq, mentre nella fascia costiera a 1.000 mt. dal mare l'indice è ridotto a 0,01 mc/mq. L'altezza massima delle costruzioni, calcolata dalla quota di campagna alla gronda, non dovrà superare i 7,00 mt. sanno consentite deroghe conformemente a quanto previsto per le zone "E" nell'art. 4 del D.P.R.S. 1.8.1977 n. 9743.271." Secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) l'area ricade in Hg1, cioè tra quelle a pericolosità moderata da frana, disciplinata dagli articoli 23 e 34 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il P.A.I. è lo strumento urbanistico redatto e approvato nel 2006 con Decreto del Presidente della Regione Sardegna, insieme ai suoi elaborati descrittivi e cartografici, che consente di programmare le azioni e le norme d'uso per la conservazione, difesa e valorizzazione del suolo, correlate alla prevenzione del rischio idrogeologico. Le perimetrazioni individuate nell'ambito del P.A.I. delimitano le aree caratterizzate da elementi di pericolosità idrogeologica, dovute a instabilità di tipo geomorfologico o a problematiche di tipo idraulico, sulle quali si applicano le norme di salvaguardia contenute nelle Norme di Attuazione del Piano. Secondo il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) il Comune di Porto Torres, e pertanto anche l'area sono ubicati i beni in esame, ricade in Ambito Paesaggistico n. 14 - Golfo dell'Asinara, Colture erbacee specializzate. Il Piano Paesaggistico Regionale è uno strumento di governo del territorio che persegue il fine di preservare,



tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo ripartito in ambiti di paesaggio, cioè in aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici. Le disposizioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni e delle Province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, nei quali sono identificati i beni paesaggistici individuati o d'insieme. La zona è compresa tra le aree tutelate della Regione Sardegna e pertanto è vincolata ai sensi dell'Art. 143 D. Lgs. 42/2004, articoli 8, 17, 18, 19, 20 (bene paesaggistico d'insieme).

- **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T

I beni oggetto della procedura comprendono un lotto di terreno pianeggiante sul quale insistono quattro manufatti (un'abitazione principale, un magazzino con due vani accessori, un locale appoggio ed un locale autorimessa), ubicati in Regione Li Pidriazzi, a circa 3 chilometri dal comune di Porto Torres di cui fa parte. Si giunge al lotto interessato percorrendo per circa 200 metri la strada vicinale n. 5, al km 226 sulla S.S. 131 in direzione Sassari. Il lotto di terreno, che ha una superficie complessiva di circa mq 2.500, è affiancato lateralmente ad altri lotti della stessa tipologia e sul lato nord-ovest da un'ampia zona verde boschiva. Il terreno, l'abitazione ed il magazzino sono censiti catastalmente al Sub 1 (Foglio 20 Particella 770); il locale di appoggio al Sub 2 (Foglio 20 Particella 770); il locale autorimessa e i due vani accessori posti in aderenza al magazzino sono sprovvisti di censimento catastale e pertanto non sono inseriti in mappa, sono inoltre privi delle autorizzazioni comunali. - Il lotto è solo parzialmente delimitato da recinzione. In corrispondenza dei lati nord-est e nord-ovest è presente una recinzione in muratura, sul lato sud-ovest è presente un fitto nucleo di vegetazione arborea infestante (ailanto), sul lato sud-est, ovvero in corrispondenza del confine con la strada vicinale n. 5, la recinzione è pressoché assente. Su tale tratto insistono infatti solo due cancelli sorretti da pilastri in muratura, uno carrabile (molto ampio) ed uno pedonale, ed un breve tratto di recinzione in blocchetti in cls di limitata altezza. Nel terreno erano presenti cumuli vari di blocchetti di cls in corrispondenza di tale lato del confine. Il lotto, dalla forma pressoché regolare, è parzialmente edificato. In prossimità della parte edificata è presente un'ampia superficie di terreno interessata da pavimentazione in parte con autobloccanti e in parte con gres, la prima essenzialmente per il passaggio carrabile e la seconda per il passaggio pedonale. La parte restante del terreno è a "verde incolto", e vi sono depositate quattro carcasse di auto, un carrello elevatore e vari pezzi di ricambio. - L'abitazione principale, disposta su un unico livello, comprende i seguenti vani: veranda, ampio soggiorno, cucina, due bagni, disimpegno e quattro camere. La superficie residenziale lorda è di circa mq 184,00, quella non residenziale di circa mq 27,00; l'altezza utile di circa m 2,80. - Il locale autorimessa comprende un unico grande vano utilizzato come deposito, provvisto di tre serrande basculanti in acciaio anodizzato. La superficie lorda è di circa mq 57,00; l'altezza utile media di circa m 3,20. - Il magazzino comprende un unico vano privo di finiture e infissi, utilizzato come deposito. La superficie lorda è di circa mq 56,00; l'altezza utile di circa m 2,40. - Il locale di appoggio, in pessime condizioni, comprende una veranda, un ampio vano e un servizio igienico. La superficie residenziale lorda è di circa mq 48,00, quella non residenziale di circa mq 18,00; l'altezza utile del vano principale è di circa m 2,80. Tali manufatti sono stati realizzati in tempi differenti, tra la fine degli anni '80 (il locale appoggio), gli anni '90 (l'abitazione principale e il magazzino) e 2005 (il locale autorimessa). Il locale autorimessa ed i vani accessori posti in aderenza al magazzino sono privi delle autorizzazioni comunali. La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 770, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 770

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Porto Torres è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), che definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo ed in particolare fissa l'uso del suolo edificato, edificabile e non, dell'intero territorio comunale. Il territorio comunale di Porto Torres risulta suddiviso in zone omogenee ai sensi del D.P.G.R.S.



01.08.1977, n. 9743/271. Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità oggetto di esame rientra nella zona "E", regolata dall'articolo 12 delle N.T.A. del P.R.G. che di seguito si riportano: "- Art. 12 - Viene definita come zona "E" l'area del territorio comunale a destinazione prevalentemente agricola, per la quale si intende conservare tale funzione. L'indice fondiario stabilito, computato su un lotto minimo di 5.000 mq. non dovrà superare i 0,03 mc/mq, mentre nella fascia costiera a 1.000 mt. dal mare l'indice è ridotto a 0,01 mc/mq. L'altezza massima delle costruzioni, calcolata dalla quota di campagna alla gronda, non dovrà superare i 7,00 mt. sanno consentite deroghe conformemente a quanto previsto per le zone "E" nell'art. 4 del D.P.R.S. 1.8.1977 n. 9743.271." Secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) l'area ricade in Hg1, cioè tra quelle a pericolosità moderata da frana, disciplinata dagli articoli 23 e 34 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il P.A.I. è lo strumento urbanistico redatto e approvato nel 2006 con Decreto del Presidente della Regione Sardegna, insieme ai suoi elaborati descrittivi e cartografici, che consente di programmare le azioni e le norme d'uso per la conservazione, difesa e valorizzazione del suolo, correlate alla prevenzione del rischio idrogeologico. Le perimetrazioni individuate nell'ambito del P.A.I. delimitano le aree caratterizzate da elementi di pericolosità idrogeologica, dovute a instabilità di tipo geomorfologico o a problematiche di tipo idraulico, sulle quali si applicano le norme di salvaguardia contenute nelle Norme di Attuazione del Piano. Secondo il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) il Comune di Porto Torres, e pertanto anche l'area sono ubicati i beni in esame, ricade in Ambito Paesaggistico n. 14 - Golfo dell'Asinara, Colture erbacee specializzate. Il Piano Paesaggistico Regionale è uno strumento di governo del territorio che persegue il fine di preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo ripartito in ambiti di paesaggio, cioè in aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici. Le disposizioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni e delle Province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, nei quali sono identificati i beni paesaggistici individui o d'insieme. La zona è compresa tra le aree tutelate delle Regione Sardegna e pertanto è vincolata ai sensi dell'Art. 143 D. Lgs. 42/2004, articoli 8, 17, 18, 19, 20 (bene paesaggistico d'insieme).

Prezzo base d'asta: € 209.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via Antonio Pigafetta n. 71, Pennello E
Particella 945 Oggetto della procedura è un lotto di terreno edificabile di forma irregolare ubicato nella Zona Industriale di Porto Torres, composto da più porzioni di terreno distinte al Catasto Terreni con le Particelle 937, 940, 942, 945, 1707, 1709, 1710, 1712 e 1721 del Foglio 13. Per accedere al lotto in esame occorre procedere lungo la S.P. 34 in direzione Stintino; alla prima rotatoria immettersi nella terza uscita e percorrere quindi la via Antonio Pigafetta per circa 550 metri fino al "Pennello E" o circa 680 metri fino al "Pennello F". Quindi occorrerà percorrere ulteriori 100 metri del pennello E oppure ulteriori 115 metri del pennello F per giungere agli accessi. Il lotto difatti presenta due accessi opposti. Il primo (quello principale), munito di cancello carrabile e di cancello pedonale, è posto al civico 71 del Pennello E di Via Pigafetta; il secondo, invece, sprovvisto di cancello e di numero civico, è posto alla fine del Pennello F. In corrispondenza di quest'ultimo accesso risultano posizionate diverse barriere New Jersey in c.a. al fine di impedire l'accesso con mezzi meccanici. Il lotto è provvisto di recinzione su tutti i lati: sui fronte strada (Pennello E e Pennello F) la recinzione è costituita da muri in blocchetti in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica (in parte divelta dallo schianto di alcuni alberi interni al lotto) e da cancelli (carrabile e pedonale) sorretti da pilastri; nei restanti lati da muri in blocchetti in calcestruzzo con altezza media pari a metri 2,50 circa. All'interno del lotto insistono alcuni manufatti, tra i quali un fabbricato per uffici, una pensilina in c.a. prefabbricato, una piattaforma in c.a. quale basamento per una stadera e due precarie tettoie. Alcuno di questi manufatti è censito catastalmente. Sulla base dei dati raccolti dalle visure catastali, la superficie complessiva del lotto ammonterebbe a mq 6.474; parte di tale superficie, circa 1.300 metri quadri, è rifinita con pavimentazione industriale. Gran



parte della superficie è occupata da accumuli di rifiuti speciali di varie tipologie. Presso il Consorzio dell'Area di Sviluppo Industriale (A.S.I.) il compendio è individuato con la simbologia PT_AR_059, PT_AR_060, PT_AR_061, PT_AR_062 e PT_AR_063. Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 945, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Strumenti Urbanistici: Piano Regolatore Territoriale Parte della superficie ricade in Zona omogenea classificata D, aree industriali e produttive, all'interno del perimetro dell'agglomerato industriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, con destinazione: - Attività artigianali (art. 9 delle N.T.A. Piano Regolatore Territoriale). L'edificazione nelle predette aree ricadenti nella Zona omogenea classificata "D", è determinata e regolamentata dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari (già Consorzio A.S.I.) approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5/11/1971 e con D.P.G.R. 29/10/1974 n. 228 e successive varianti. Il mappale rientra nel perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale di aree industriali di Porto Torres di cui al decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 7.2.2003. nonché di cui alla Legge 31.7.2002 n. 179, del Decreto del Ministero dell'Ambiente, della Tutela del Territorio del 3.8.2005 e del Decreto del Ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio del 21.7.2016. Piano Assetto Idrogeologico 2006 - Frana Parte in Hg1, Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) (Articoli: 23, 24, 34). In base alla variante generale al P.A.I. le particelle ricadono tra le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1), regolamentata dall'art.34 delle norme tecniche di attuazione del predetto P.A.I. che rimanda allo strumento urbanistico comunale la competenza per la disciplina d'uso del territorio. Le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) sono regolamentate dall'art. 17 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G.C. Piano Paesaggistico Regionale Sardegna - Ambito di Paesaggio - 14 Golfo dell'Asinara (Articoli: 107, 112, 12, 13, 14, 15, 6); - Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30); - Aree antropizzate.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E
Particella 942 Per la descrizione del Bene n° 6" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5". Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 942, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Strumenti Urbanistici: Piano Regolatore Territoriale Parte della superficie ricade in Zona omogenea classificata D, aree industriali e produttive, all'interno del perimetro dell'agglomerato industriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, con destinazione: - Attività artigianali (art. 9 delle NTA PRT); - Verde consortile (artt. 21 e 26 bis delle NTA PRT); - Viabilità; L'edificazione nelle predette aree ricadenti nella Zona omogenea classificata "D", è determinata e regolamentata dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari (già Consorzio A.S.I.) approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5/11/1971 e con D.P.G.R. 29/10/1974 n. 228 e successive varianti. Piano Assetto Idrogeologico 2006 - Frana Parte in Hg1, Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) (Articoli: 23, 24, 34). In base alla variante generale al P.A.I. le particelle ricadono tra le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1), regolamentata dall'art.34 delle norme tecniche di attuazione del predetto P.A.I. che rimanda allo strumento urbanistico comunale la competenza per la disciplina d'uso del territorio. Le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) sono regolamentate dall'art. 17 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G.C. Piano Paesaggistico Regionale Sardegna - Ambito di Paesaggio - 14 Golfo dell'Asinara (Articoli: 107, 112, 12, 13, 14, 15, 6); - Aree antropizzate.
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E
Particella 940 Per la descrizione del Bene n° 7" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5". Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 940, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Strumenti Urbanistici: Piano Regolatore Territoriale Parte della superficie ricade in Zona omogenea classificata D, aree industriali e produttive, all'interno del perimetro dell'agglomerato industriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, con destinazione: - Attività



artigianali (art. 9 delle NTA PRT). L'edificazione nelle predette aree ricadenti nella Zona omogenea classificata "D", è determinata e regolamentata dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari (già Consorzio A.S.I.) approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5/11/1971 e con D.P.G.R. 29/10/1974 n. 228 e successive varianti. L'intero mappale rientra nel perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale di aree industriali di Porto Torres di cui al decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 7.2.2003. nonché di cui alla Legge 31.7.2002 n. 179, del Decreto del Ministero dell'Ambiente, della Tutela del Territorio del 3.8.2005 e del Decreto del Ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio del 21.7.2016. Piano Paesaggistico Regionale Sardegna - Ambito di Paesaggio - 14 Golfo dell'Asinara (Articoli: 107, 112, 12, 13, 14, 15, 6); - Aree antropizzate. Piano Assetto Idrogeologico 2006 - Frana Parte in Hg1, Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) (Articoli: 23, 24, 34). In base alla variante generale al P.A.I. le particelle ricadono tra le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1), regolamentata dall'art.34 delle norme tecniche di attuazione del predetto P.A.I. che rimanda allo strumento urbanistico comunale la competenza per la disciplina d'uso del territorio. Le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) sono regolamentate dall'art. 17 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G.C.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E
Particella 937 Per la descrizione del Bene n° 8" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5". Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 937, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Strumenti Urbanistici: Piano Regolatore Territoriale Parte della superficie ricade in Zona omogenea classificata D, aree industriali e produttive, all'interno del perimetro dell'agglomerato industriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, con destinazione: - Attività artigianali (art. 9 delle NTA PRT); - Verde consortile (artt. 21 e 26 bis delle NTA PRT); L'edificazione nelle predette aree ricadenti nella Zona omogenea classificata "D", è determinata e regolamentata dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari (già Consorzio A.S.I.) approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5/11/1971 e con D.P.G.R. 29/10/1974 n. 228 e successive varianti. L'intero mappale rientra nel perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale di aree industriali di Porto Torres di cui al decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 7.2.2003. nonché di cui alla Legge 31.7.2002 n. 179, del Decreto del Ministero dell'Ambiente, della Tutela del Territorio del 3.8.2005 e del Decreto del Ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio del 21.7.2016. Piano Assetto Idrogeologico 2006 - Frana Parte in Hg1, Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) (Articoli: 23, 24, 34). In base alla variante generale al P.A.I. le particelle ricadono tra le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1), regolamentata dall'art.34 delle norme tecniche di attuazione del predetto P.A.I. che rimanda allo strumento urbanistico comunale la competenza per la disciplina d'uso del territorio. Le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) sono regolamentate dall'art. 17 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G.C. Piano Paesaggistico Regionale Sardegna - Ambito di Paesaggio - 14 Golfo dell'Asinara (Articoli: 107, 112, 12, 13, 14, 15, 6); - Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30); - Aree antropizzate.
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E
Particella 1707 Per la descrizione del Bene n° 9" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5". Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1707, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Strumenti Urbanistici: Piano Regolatore Territoriale Parte della superficie ricade in Zona omogenea classificata D, aree industriali e produttive, all'interno del perimetro dell'agglomerato industriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, con destinazione: - Attività artigianali (art. 9 delle NTA PRT); - Verde consortile (artt. 21 e 26 bis delle NTA PRT); L'edificazione nelle predette aree ricadenti nella Zona omogenea classificata "D", è determinata e regolamentata dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari (già Consorzio A.S.I.) approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5/11/1971 e con D.P.G.R. 29/10/1974 n. 228 e successive varianti. L'intero mappale rientra nel perimetro del sito di



bonifica di interesse nazionale di aree industriali di Porto Torres di cui al decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 7.2.2003. nonché di cui alla Legge 31.7.2002 n. 179, del Decreto del Ministero dell'Ambiente, della Tutela del Territorio del 3.8.2005 e del Decreto del Ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio del 21.7.2016. Piano Assetto Idrogeologico 2006 – Frana Parte in Hg1, Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) (Articoli: 23, 24, 34). In base alla variante generale al P.A.I. le particelle ricadono tra le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1), regolamentata dall'art.34 delle norme tecniche di attuazione del predetto P.A.I. che rimanda allo strumento urbanistico comunale la competenza per la disciplina d'uso del territorio. Le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) sono regolamentate dall'art. 17 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G.C. Piano Paesaggistico Regionale Sardegna - Ambito di Paesaggio - 14 Golfo dell'Asinara (Articoli: 107, 112, 12, 13, 14, 15, 6); - Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30).

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E
Particella 1709 Per la descrizione del Bene n° 10" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5". Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1709, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Strumenti Urbanistici: Piano Regolatore Territoriale Parte della superficie ricade in Zona omogenea classificata D, aree industriali e produttive, all'interno del perimetro dell'agglomerato industriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, con destinazione: - Attività artigianali (art. 9 delle NTA PRT); - Verde consortile (artt. 21 e 26 bis delle NTA PRT); L'edificazione nelle predette aree ricadenti nella Zona omogenea classificata "D", è determinata e regolamentata dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari (già Consorzio A.S.I.) approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5/11/1971 e con D.P.G.R. 29/10/1974 n. 228 e successive varianti. L'intero mappale rientra nel perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale di aree industriali di Porto Torres di cui al decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 7.2.2003. nonché di cui alla Legge 31.7.2002 n. 179, del Decreto del Ministero dell'Ambiente, della Tutela del Territorio del 3.8.2005 e del Decreto del Ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio del 21.7.2016. Piano Assetto Idrogeologico 2006 – Frana Parte in Hg1, Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) (Articoli: 23, 24, 34). In base alla variante generale al P.A.I. le particelle ricadono tra le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1), regolamentata dall'art.34 delle norme tecniche di attuazione del predetto P.A.I. che rimanda allo strumento urbanistico comunale la competenza per la disciplina d'uso del territorio. Le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) sono regolamentate dall'art. 17 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G.C. Piano Paesaggistico Regionale Sardegna - Ambito di Paesaggio - 14 Golfo dell'Asinara (Articoli: 107, 112, 12, 13, 14, 15, 6); - Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30); - Aree antropizzate.
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F
Particella 1710 Per la descrizione del Bene n° 11" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5". Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1710, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Strumenti Urbanistici: Piano Regolatore Territoriale Parte della superficie ricade in Zona omogenea classificata D, aree industriali e produttive, all'interno del perimetro dell'agglomerato industriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, con destinazione: - Attività artigianali (art. 9 delle NTA PRT); - Verde consortile (artt. 21 e 26 bis delle NTA PRT); L'edificazione nelle predette aree ricadenti nella Zona omogenea classificata "D", è determinata e regolamentata dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari (già Consorzio A.S.I.) approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5/11/1971 e con D.P.G.R. 29/10/1974 n. 228 e successive varianti. L'intero mappale rientra nel perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale di aree industriali di Porto Torres di cui al decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 7.2.2003. nonché di cui alla Legge 31.7.2002 n. 179, del Decreto del Ministero dell'Ambiente, della Tutela del Territorio del 3.8.2005 e del Decreto del Ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio del 21.7.2016. Piano Assetto Idrogeologico 2006 – Frana



Parte in Hg1, Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) (Articoli: 23, 24, 34). In base alla variante generale al P.A.I. le particelle ricadono tra le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1), regolamentata dall'art.34 delle norme tecniche di attuazione del predetto P.A.I. che rimanda allo strumento urbanistico comunale la competenza per la disciplina d'uso del territorio. Le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) sono regolamentate dall'art. 17 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G.C. Piano Paesaggistico Regionale Sardegna - Ambito di Paesaggio - 14 Golfo dell'Asinara (Articoli: 107, 112, 12, 13, 14, 15, 6); - Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30); - Aree antropizzate.

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F
Particella 1712 Per la descrizione del Bene n° 12" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5". Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1712, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Strumenti Urbanistici: Piano Regolatore Territoriale Parte della superficie ricade in Zona omogenea classificata D, aree industriali e produttive, all'interno del perimetro dell'agglomerato industriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, con destinazione: - Attività artigianali (art. 9 delle NTA PRT); - Verde consortile (artt. 21 e 26 bis delle NTA PRT); - Viabilità. L'edificazione nelle predette aree ricadenti nella Zona omogenea classificata "D", è determinata e regolamentata dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari (già Consorzio A.S.I.) approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5/11/1971 e con D.P.G.R. 29/10/1974 n. 228 e successive varianti. L'intero mappale rientra nel perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale di aree industriali di Porto Torres di cui al decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 7.2.2003. nonché di cui alla Legge 31.7.2002 n. 179, del Decreto del Ministero dell'Ambiente, della Tutela del Territorio del 3.8.2005 e del Decreto del Ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio del 21.7.2016. Piano Assetto Idrogeologico 2006 – Frana Parte in Hg1, Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) (Articoli: 23, 24, 34). In base alla variante generale al P.A.I. le particelle ricadono tra le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1), regolamentata dall'art.34 delle norme tecniche di attuazione del predetto P.A.I. che rimanda allo strumento urbanistico comunale la competenza per la disciplina d'uso del territorio. Le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) sono regolamentate dall'art. 17 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G.C. Piano Paesaggistico Regionale Sardegna - Ambito di Paesaggio - 14 Golfo dell'Asinara (Articoli: 107, 112, 12, 13, 14, 15, 6); - Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30); - Aree antropizzate.
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E
Particella 1721 Per la descrizione del Bene n° 13" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5". Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1721, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Strumenti Urbanistici: Piano Regolatore Territoriale Parte della superficie ricade in Zona omogenea classificata D, aree industriali e produttive, all'interno del perimetro dell'agglomerato industriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, con destinazione: - Attività artigianali (art. 9 delle NTA PRT); - Verde consortile (artt. 21 e 26 bis delle NTA PRT); L'edificazione nelle predette aree ricadenti nella Zona omogenea classificata "D", è determinata e regolamentata dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari (già Consorzio A.S.I.) approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5/11/1971 e con D.P.G.R. 29/10/1974 n. 228 e successive varianti. L'intero mappale rientra nel perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale di aree industriali di Porto Torres di cui al decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 7.2.2003. nonché di cui alla Legge 31.7.2002 n. 179, del Decreto del Ministero dell'Ambiente, della Tutela del Territorio del 3.8.2005 e del Decreto del Ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio del 21.7.2016. Piano Assetto Idrogeologico 2006 – Frana Parte in Hg1, Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) (Articoli: 23, 24, 34). In base alla variante generale al P.A.I. le particelle ricadono tra le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1), regolamentata dall'art.34 delle norme tecniche di attuazione del predetto P.A.I. che rimanda allo



strumento urbanistico comunale la competenza per la disciplina d'uso del territorio. Le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) sono regolamentate dall'art. 17 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G.C. Piano Paesaggistico Regionale Sardegna - Ambito di Paesaggio - 14 Golfo dell'Asinara (Articoli: 107, 112, 12, 13, 14, 15, 6); - Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30); - Aree antropizzate.

Prezzo base d'asta: € 163.900,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 17/2018 - ** OMISSIS ******

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 133.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Via Principe di Piemonte n. 50, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1583, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 938	Superficie	148,53 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato di manutenzione nonostante alcune porzioni di solaio presentino fenomeni di condensa, muffe, macchie da infiltrazioni con conseguente esfoliazione della pittura. L'impianto elettrico non è parso a norma: alcuni frutti erano all'esterno della scatola portafrutto.		
Descrizione:	Il bene in esame è un appartamento ubicato in un fabbricato sito in zona centrale del comune di Porto Torres. Il progetto degli anni '70 prevedeva la realizzazione di un fabbricato disposto ad angolo tra due pubbliche vie su un ampio lotto di terreno. Il fabbricato si sviluppa su sei livelli fuori terra serviti da due corpi scala distinti ed indipendenti, provvisti di ascensore. Tali corpi scala hanno accesso indipendente, l'uno sulla via Principe di Piemonte e l'altro sull'attuale Via Matteotti (già via Nuova). L'appartamento oggetto di perizia è ubicato al piano quarto della porzione di fabbricato con accesso dal civico 50 di via Principe di Piemonte. Ad ogni piano sono ubicati due portoncini d'ingresso alle unità immobiliari. Il portoncino che dà accesso all'appartamento in esame è il primo a destra per chi giunge al quarto piano percorrendo le scale. Il bene in esame comprende i seguenti vani: ingresso, ampia sala, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, lavanderia/doppio servizio e tre camere da letto. Sono annessi ad alcuni vani quattro balconi scoperti: tre dei quali prospicienti la via Principe di Piemonte con accesso dalla sala, dal soggiorno e dalla camera da letto padronale ed il quarto prospiciente la corte interna con accesso dal vano cucina. La superficie residenziale lorda dell'appartamento è di circa mq 145,00, quella non residenziale di circa mq 13,00; l'altezza utile di circa m 2,80. La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi e delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, supermercati, bar, pizzerie, etc.) e dei servizi di trasporto pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento è occupato dalla signora **** Omissis ****, che vi risiede con i due figli. Il Certificato di Residenza, rilasciato dal Comune di Porto Torres in data 28/04/2022, attesta che la signora **** Omissis **** è residente in via Principe di Piemonte n. 50 - scala A.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Via Principessa Giovanna n. 15, piano 3-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4294, Sub. 26, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	130,90 mq



	Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 4294		
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in mediocre stato di conservazione e risultano pertanto necessari alcuni interventi di manutenzione. Sono state difatti riscontrate porzioni di solaio e di pareti con fenomeni di condensa, muffe, infiltrazioni ed esfoliazione della pittura. Alcuni frutti dell'impianto elettrico erano posti all'esterno della loro scatola portafrutto. Alcuni degli infissi interni ed esterni risultavano privi di alcune loro parti. Non è stato possibile visionare il vano posto tra le due camere da letto ed esposto a sud-ovest in quanto chiuso a chiave. Il sottotetto si presentava in mediocre stato di conservazione. La copertura sembrerebbe essere stata realizzata con pannelli in fibrocemento, sorretti da travi e travetti in legno. Occorrerebbe pertanto valutarne la effettiva composizione e nel caso procedere ad una rimozione e smaltimento nei termini di legge. La serratura del portoncino di accesso al locale sottotetto non è funzionante.		
Descrizione:	I beni in esame sono costituiti da un appartamento e da un sottotetto, entrambi ubicati in un fabbricato sito nel comune di Porto Torres posto in zona pressoché centrale, in prossimità del litorale. Il progetto degli anni '70 prevedeva la realizzazione di due fabbricati su un ampio lotto di terreno in prossimità dell'attuale via Principessa Giovanna, già via Nuova. Uno dei due fabbricati (palazzina A) veniva progettato sul filo stradale mentre l'altro (palazzina B) in posizione arretrata rispetto alla via pubblica e, pertanto, all'interno del lotto. Dei due citati, il fabbricato nel quale sono inseriti i beni in esame è quello con forma a "T" irregolare, individuato negli atti comunali come "Palazzina B". Al portoncino di ingresso della "palazzina B" si accede percorrendo parte di area cortilizia condominiale dopo aver attraversato uno dei due passaggi carrabili (privi di cancello) antistanti la via Principessa Giovanna. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli (escluso il piano sottotetto/lastrico solare) ed è sprovvisto di ascensore. Per ogni piano sono presenti tre unità abitative; quella in esame è posta al piano terzo (o al piano secondo come individuata negli elaborati progettuali). I portoncini che danno accesso all'appartamento e al locale sottotetto sono, rispettivamente, il secondo a destra per chi giunge al terzo piano e al quarto piano, percorrendo le scale. L'appartamento comprende i seguenti vani: ingresso/disimpegno, ampia sala con annesso balcone scoperto, due camere da letto, doppio servizio, bagno e cucina con annesso balcone scoperto. La superficie residenziale lorda dell'appartamento è di circa mq 107,00, quella non residenziale di circa mq 10,00; l'altezza utile di circa m 2,85. Il locale sottotetto comprende un unico vano di circa mq 107,00. La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti i servizi, delle principali attività (chiese, farmacie, edicole, tabacchini, supermercati, bar, pizzerie, etc.) e dei servizi di trasporto pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 209.000,00

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 20, Part. 770, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fig. 20, Part. 770	Superficie	335,63 mq
Stato conservativo:	Il bene appare in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	I beni oggetto della procedura comprendono un lotto di terreno pianeggiante sul quale insistono quattro manufatti (un'abitazione principale, un magazzino con due vani accessori, un locale appoggio ed un locale autorimessa), ubicati in Regione Li Pidriazzi, a circa 3 chilometri dal comune di Porto Torres di cui fa parte. Si giunge al lotto interessato percorrendo per circa 200 metri la strada vicinale n. 5, al km 226 sulla S.S. 131 in direzione Sassari. Il lotto di terreno, che ha una superficie complessiva di circa mq 2.500, è affiancato lateralmente ad altri lotti della stessa tipologia e sul lato nord-ovest da un'ampia zona verde boschiva. Il terreno, l'abitazione ed il magazzino sono censiti catastalmente al Sub 1 (Foglio 20 Particella 770); il locale di appoggio al Sub 2 (Foglio 20 Particella 770); il locale autorimessa e i due vani accessori		



	<p>posti in aderenza al magazzino sono sprovvisti di censimento catastale e pertanto non sono inseriti in mappa, sono inoltre privi delle autorizzazioni comunali. - Il lotto è solo parzialmente delimitato da recinzione. In corrispondenza dei lati nord-est e nord-ovest è presente una recinzione in muratura, sul lato sud-ovest è presente un fitto nucleo di vegetazione arborea infestante (ailanto), sul lato sud-est, ovvero in corrispondenza del confine con la strada vicinale n. 5, la recinzione è pressoché assente. Su tale tratto insistono infatti solo due cancelli sorretti da pilastri in muratura, uno carrabile (molto ampio) ed uno pedonale, ed un breve tratto di recinzione in blocchetti in cls di limitata altezza. Nel terreno erano presenti cumuli vari di blocchetti di cls in corrispondenza di tale lato del confine. Il lotto, dalla forma pressoché regolare, è parzialmente edificato. In prossimità della parte edificata è presente un'ampia superficie di terreno interessata da pavimentazione in parte con autobloccanti e in parte con gres, la prima essenzialmente per il passaggio carrabile e la seconda per il passaggio pedonale. La parte restante del terreno è a "verde incolto", e vi sono depositate quattro carcasse di auto, un carrello elevatore e vari pezzi di ricambio. - L'abitazione principale, disposta su un unico livello, comprende i seguenti vani: veranda, ampio soggiorno, cucina, due bagni, disimpegno e quattro camere. La superficie residenziale lorda è di circa mq 184,00, quella non residenziale di circa mq 27,00; l'altezza utile di circa m 2,80. - Il locale autorimessa comprende un unico grande vano utilizzato come deposito, provvisto di tre serrande basculanti in acciaio anodizzato. La superficie lorda è di circa mq 57,00; l'altezza utile media di circa m 3,20. - Il magazzino comprende un unico vano privo di finiture e infissi, utilizzato come deposito. La superficie lorda è di circa mq 56,00; l'altezza utile di circa m 2,40. - Il locale di appoggio, in pessime condizioni, comprende una veranda, un ampio vano e un servizio igienico. La superficie residenziale lorda è di circa mq 48,00, quella non residenziale di circa mq 18,00; l'altezza utile del vano principale è di circa m 2,80. Tali manufatti sono stati realizzati in tempi differenti, tra la fine degli anni '80 (il locale appoggio), gli anni '90 (l'abitazione principale e il magazzino) e 2005 (il locale autorimessa). Il locale autorimessa ed i vani accessori posti in aderenza al magazzino sono privi delle autorizzazioni comunali. La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	I beni sono occupati dalla signora **** Omissis **** e dai suoi familiari. Il Certificato di Residenza, rilasciato dal Comune di Porto Torres in data 28/04/2022, attesta che la signora **** Omissis **** è residente in via Principessa Giovanna n. 15.

Bene N° 4 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Regione Li Pidriazzi II - S.S. 131 Strada 5 Civico 12, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 770, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 770		
Stato conservativo:	Il bene appare in pessimo stato di manutenzione.		
Descrizione:	<p>I beni oggetto della procedura comprendono un lotto di terreno pianeggiante sul quale insistono quattro manufatti (un'abitazione principale, un magazzino con due vani accessori, un locale appoggio ed un locale autorimessa), ubicati in Regione Li Pidriazzi, a circa 3 chilometri dal comune di Porto Torres di cui fa parte. Si giunge al lotto interessato percorrendo per circa 200 metri la strada vicinale n. 5, al km 226 sulla S.S. 131 in direzione Sassari. Il lotto di terreno, che ha una superficie complessiva di circa mq 2.500, è affiancato lateralmente ad altri lotti della stessa tipologia e sul lato nord-ovest da un'ampia zona verde boschiva. Il terreno, l'abitazione ed il magazzino sono censiti catastalmente al Sub 1 (Foglio 20 Particella 770); il locale di appoggio al Sub 2 (Foglio 20 Particella 770); il locale autorimessa e i due vani accessori posti in aderenza al magazzino sono sprovvisti di censimento catastale e pertanto non sono inseriti in mappa, sono inoltre privi delle autorizzazioni comunali. - Il lotto è solo parzialmente delimitato da recinzione. In corrispondenza dei lati nord-est e nord-ovest è presente una recinzione in muratura, sul lato sud-ovest è presente un fitto nucleo di vegetazione arborea infestante (ailanto), sul lato sud-est, ovvero in corrispondenza del confine con la strada vicinale n. 5, la recinzione è pressoché assente. Su tale tratto insistono infatti solo due cancelli sorretti da pilastri in muratura, uno carrabile (molto ampio) ed uno pedonale, ed un breve tratto di recinzione in blocchetti in cls di limitata altezza. Nel terreno erano presenti cumuli vari di blocchetti di cls in corrispondenza di tale lato del confine. Il lotto, dalla forma pressoché regolare, è parzialmente edificato. In prossimità della parte edificata è presente un'ampia superficie di terreno interessata da pavimentazione in parte con autobloccanti e in parte con gres, la prima essenzialmente per il passaggio carrabile e la seconda per il passaggio pedonale. La parte restante del terreno è a "verde incolto", e vi sono depositate quattro carcasse di auto, un carrello elevatore e vari pezzi</p>		



	di ricambio. - L'abitazione principale, disposta su un unico livello, comprende i seguenti vani: veranda, ampio soggiorno, cucina, due bagni, disimpegno e quattro camere. La superficie residenziale lorda è di circa mq 184,00, quella non residenziale di circa mq 27,00; l'altezza utile di circa m 2,80. - Il locale autorimessa comprende un unico grande vano utilizzato come deposito, provvisto di tre serrande basculanti in acciaio anodizzato. La superficie lorda è di circa mq 57,00; l'altezza utile media di circa m 3,20. - Il magazzino comprende un unico vano privo di finiture e infissi, utilizzato come deposito. La superficie lorda è di circa mq 56,00; l'altezza utile di circa m 2,40. - Il locale di appoggio, in pessime condizioni, comprende una veranda, un ampio vano e un servizio igienico. La superficie residenziale lorda è di circa mq 48,00, quella non residenziale di circa mq 18,00; l'altezza utile del vano principale è di circa m 2,80. Tali manufatti sono stati realizzati in tempi differenti, tra la fine degli anni '80 (il locale appoggio), gli anni '90 (l'abitazione principale e il magazzino) e 2005 (il locale autorimessa). Il locale autorimessa ed i vani accessori posti in aderenza al magazzino sono privi delle autorizzazioni comunali. La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il locale appoggio, provvisto di caminetto e pompa di calore, è adibito ad abitazione. Il locale viene utilizzato dalla signora **** Omissis **** e dai suoi familiari.

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 163.900,00

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Via Antonio Pigafetta n. 71, Pennello E		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 13, Part. 945, Qualità Seminativo	Superficie	1409,13 mq
Stato conservativo:	Il lotto è in stato di abbandono, con cumuli sparsi di rifiuti.		
Descrizione:	Particella 945 Oggetto della procedura è un lotto di terreno edificabile di forma irregolare ubicato nella Zona Industriale di Porto Torres, composto da più porzioni di terreno distinte al Catasto Terreni con le Particelle 937, 940, 942, 945, 1707, 1709, 1710, 1712 e 1721 del Foglio 13. Per accedere al lotto in esame occorre procedere lungo la S.P. 34 in direzione Stintino; alla prima rotonda immettersi nella terza uscita e percorrere quindi la via Antonio Pigafetta per circa 550 metri fino al "Pennello E" o circa 680 metri fino al "Pennello F". Quindi occorrerà percorrere ulteriori 100 metri del pennello E oppure ulteriori 115 metri del pennello F per giungere agli accessi. Il lotto difatti presenta due accessi opposti. Il primo (quello principale), munito di cancello carrabile e di cancello pedonale, è posto al civico 71 del Pennello E di Via Pigafetta; il secondo, invece, sprovvisto di cancello e di numero civico, è posto alla fine del Pennello F. In corrispondenza di quest'ultimo accesso risultano posizionate diverse barriere New Jersey in c.a. al fine di impedire l'accesso con mezzi meccanici. Il lotto è provvisto di recinzione su tutti i lati: sui fronte strada (Pennello E e Pennello F) la recinzione è costituita da muri in blocchetti in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica (in parte divelta dallo schianto di alcuni alberi interni al lotto) e da cancelli (carrabile e pedonale) sorretti da pilastri; nei restanti lati da muri in blocchetti in calcestruzzo con altezza media pari a metri 2,50 circa. All'interno del lotto insistono alcuni manufatti, tra i quali un fabbricato per uffici, una pensilina in c.a. prefabbricato, una piattaforma in c.a. quale basamento per una stadera e due precarie tettoie. Alcuno di questi manufatti è censito catastalmente. Sulla base dei dati raccolti dalle visure catastali, la superficie complessiva del lotto ammonterebbe a mq 6.474; parte di tale superficie, circa 1.300 metri quadri, è rifinita con pavimentazione industriale. Gran parte della superficie è occupata da accumuli di rifiuti speciali di varie tipologie. Presso il Consorzio dell'Area di Sviluppo Industriale (A.S.I.) il compendio è individuato con la simbologia PT_AR_059, PT_AR_060, PT_AR_061, PT_AR_062 e PT_AR_063.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 942, Qualità Seminativo		
Stato conservativo:	Il lotto è in stato di abbandono, con cumuli sparsi di rifiuti.		
Descrizione:	Particella 942 Per la descrizione del Bene n° 6" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 940, Qualità Seminativo		
Stato conservativo:	Il lotto è in stato di abbandono, con cumuli sparsi di rifiuti. Sono inoltre presenti due tettoie in stato precario al punto da rappresentare un possibile pericolo per le proprietà in aderenza.		
Descrizione:	Particella 940 Per la descrizione del Bene n° 7" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 937, Qualità Seminativo		
Stato conservativo:	Il lotto è in stato di abbandono, con cumuli sparsi di rifiuti.		
Descrizione:	Particella 937 Per la descrizione del Bene n° 8" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1707, Qualità Seminativo		
Stato conservativo:	Il lotto è in stato di abbandono, con cumuli sparsi di rifiuti.		
Descrizione:	Particella 1707 Per la descrizione del Bene n° 9" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1709, Qualità Seminativo		
Stato conservativo:	Il lotto è in stato di abbandono, con cumuli sparsi di rifiuti.		
Descrizione:	Particella 1709 Per la descrizione del Bene n° 10" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 11 - Terreno			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1710, Qualità Seminativo		
Stato conservativo:	Il lotto è in stato di abbandono, con cumuli sparsi di rifiuti.		
Descrizione:	Particella 1710 Per la descrizione del Bene n° 11" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 12 - Terreno	
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta snc, Pennello F



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1712, Qualità Seminativo		
Stato conservativo:	Il lotto è in stato di abbandono, con cumuli sparsi di rifiuti.		
Descrizione:	Particella 1712 Per la descrizione del Bene n° 12" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 13 - Terreno			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Via A. Pigafetta n. 71, Pennello E		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1721, Qualità Seminativo		
Stato conservativo:	Il lotto è in stato di abbandono, con cumuli sparsi di rifiuti.		
Descrizione:	Particella 1721 Per la descrizione del Bene n° 13" si rimanda a "Descrizione Bene n° 5".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

