
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marongiu Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - VIA LU POBULU nucleo 2 - Loc. Frigiano, piano T.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - VIA LU POBULU nucleo 2 - Loc. Frigiano, piano T.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	17
Lotto 2	18

Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2023 del R.G.E.	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 100.639,00	22
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 82.847,50	22

INCARICO

All'udienza del 10/08/2023, il sottoscritto Arch. Marongiu Maria Cristina, con studio in Via Vittorio Emanuele, 9 - 07041 - Alghero (SS), email mariacri.marongiu@alice.it;mariacri.marongiu@tiscali.it, PEC m.cristina.marongiu@archiworldpec.it, Tel. 349 36 26 373, Fax 079 97 32 088, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - VIA LU POBULU nucleo 2 - Loc. Frigiano, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - VIA LU POBULU nucleo 2 - Loc. Frigiano, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA LU POBULU NUCLEO 2 - LOC. FRIGIANO, PIANO T

Il bene è costituito da appartamento ubicato all'interno di un complesso residenziale nella periferia di Castelsardo in Loc. Lu Pobulu o Frigiano nei pressi del Lungomare Anglona, distante 1 km dal dal centro del paese.

L'appartamento fa parte del nucleo 2 del complesso residenziale denominato Residence La Marina, sito in Loc. Frigiano n. 3, articolato in abitazioni e spazi pertinenziali, con aree verdi e percorsi pedonali, con ampio piazzale comune all'ingresso del complesso.

L'appartamento si sviluppa su un piano fuori terra oltre cantina al livello seminterrato;

risulta composto al P.T. rialzato da soggiorno con angolo cottura, locale igienico, due camere da letto, da cantina al piano seminterrato accessibile da scala a chiocciola posta nel soggiorno.

Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente.

L'altezza netta interna al P.T. è pari a cm 283 al P.S1 è pari a cm 247.

SUPERFICIE NETTA mq 53,45 oltre cantina mq 20,55

SUPERFICIE LORDA mq 65,38 oltre cantina mq 25,75

SUPERFICIE COMMERCIALE mq 71,82

Resta a carico dell'acquirente il pagamento di eventuali oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso.

Sono presenti alcune difformità rispetto a quanto autorizzato, che a parere del CTU potranno essere sottoposte ad accertamento di conformità.

Resta pertanto a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per: regolarizzazione catastale ed edilizia in accertamento, oneri amministrativi e concessori, onorari professionali.

Sono chiaramente fatte salve le considerazioni e le valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica di ogni pratica cui perverranno i competenti uffici tecnici al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione edilizia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA LU POBULU NUCLEO 2 - LOC. FRIGIANO, PIANO T

Il bene è costituito da appartamento ubicato all'interno di un complesso residenziale nella periferia di Castelsardo in Loc. Lu Pobulu o Frigiano nei pressi del Lungomare Anglona, distante 1 km dal dal centro del paese.

L'appartamento fa parte del nucleo 2 del complesso residenziale denominato Residence La Marina, sito in Loc. Frigiano n. 3, articolato in abitazioni e spazi pertinenziali, con aree verdi e percorsi pedonali, con ampio piazzale comune all'ingresso del complesso.

L'appartamento si sviluppa su un piano fuori terra oltre cantina al livello seminterrato;

risulta composto al P.T. rialzato da soggiorno con angolo cottura, locale igienico, due camere da letto di cui una con accesso a cortile comune, da cantina al piano seminterrato accessibile da scala a chiocciola posta nel soggiorno.

Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente.

L'altezza netta interna al P.T. è pari a cm 283 al P.S1 è pari a cm 187.

SUPERFICIE NETTA mq 44,41 oltre cantina mq 19,89

SUPERFICIE LORDA mq 54,69 oltre cantina mq 24,30

SUPERFICIE COMMERCIALE mq 59,55

Resta a carico dell'acquirente il pagamento di eventuali oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso.

Sono presenti alcune difformità rispetto a quanto autorizzato, che a parere del CTU potranno essere sottoposte ad accertamento di conformità.

Resta pertanto a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per: regolarizzazione catastale ed edilizia in accertamento, oneri amministrativi e concessori, onorari professionali.

Sono chiaramente fatte salve le considerazioni e le valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica di ogni pratica cui perverranno i competenti uffici tecnici al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione edilizia.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - VIA LU POBULU nucleo 2 - Loc. Frigiano, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,45 mq	65,38 mq	1	65,38 mq	2,84 m	T
Cantina	20,55 mq	25,75 mq	0,25	6,44 mq	2,47 m	S1
Totale superficie convenzionale:				71,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1985 al 31/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 586, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63
Dal 31/05/2005 al 28/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 586, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Piano T
Dal 28/09/2017 al 22/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 586, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 388,63 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	586	3		A2	2	3,5 vani	72 mq	388,63 €	T		

Corrispondenza catastale

Sarà necessario aggiornare la planimetria catastale successivamente alla pratica di accertamento di conformità.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

L'immobile è posto all'interno di un complesso residenziale composto di diverse unità immobiliari e di spazi scoperti comuni e condominiali. Le parti comuni dell'edificio di cui l'immobile fa parte risultano quelle individuate e disciplinate dall'art. 1117 del C.C.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso all'immobile avviene dal cortile comune tramite una rampa di scala esterna con sbarco su pianerottolo.

Le strutture in elevazione sono realizzate con murature in blocchi cementizi a camera d'aria coibentati con lana di vetro, le fondazioni sono in cls, le strutture orizzontali sono del tipo metalstrutt e sovrastante caldana in calcestruzzo, il manto di copertura in tegole cementizie.

Il portoncino d'ingresso è in legno con serratura semplice. Gli infissi sono ad ante battenti in legno e vetro singolo con avvolgibile esterno in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato verniciate in colore bianco. I pavimenti e i battiscopa degli ambienti sono in piastrelle di ceramica.

Il servizio igienico è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica, dotato di piatto doccia, lavabo, wc con cassetta esterna e bidet.

La scala interna di collegamento al locale scantinato è del tipo a chiocciola in ferro diametro 120 cm.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco liscio civile e tinteggiatura chiara.

E' presente un impianto di climatizzazione con due unità esterne e due terminali interni (soggiorno e camera matrimoniale).

Gli impianti sono realizzati sotto traccia.

E' presente uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Lo smaltimento delle acque nere avviene attraverso una condotta fognaria che scarica in un vascone a tenuta.

L'adduzione idrica avviene dalla pubblica rete.

L'impianto elettrico è a norma; è presente impianto TV.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'accesso all'immobile pignorato è stato eseguito in data 09/11/2023 alle ore 10:00 alla presenza del sig. Antonio Pintus in rappresentanza dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/1985 al 31/05/2005	**** Omissis ****	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GAETANO PORQUEDDU	31/01/1985	18447	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	03/04/1985	3454	2718
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2005 al 28/09/2017	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MANLIO PIZORNO	31/05/2005	45742	22173
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	08/06/2005	13911	10318
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/2017 al 22/05/2024	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DARIO NARDI	28/09/2017	46840	23491
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	05/10/2017	13181	9968
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nell'Atto di compravendita a favore del Sig. **** Omissis **** alla sezione D è riportato quanto segue: "Nella vendita è compresa altresì la proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti comuni e condominiali del fabbricato di cui è parte l'immobile stesso".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 22/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 29/06/2023
Reg. gen. 11600 - Reg. part. 8661
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto, è ricompreso nel vigente Programma di Fabbricazione di Castelsardo denominato "Lubiani-Porcu" (adottato con Delibera C.C. n. °80 del 09/05/1983 e n. 112 del 05/11/1983 - Approvato con

Decreto Assessorato regionale EE.LL. n. 170/U del 20/02/1985 e n. 371/U del 24/04/1986) e ss.mm.ii., in zona destinata a Turismo classificata con la sigla C10 (Zone con lottizzazioni operanti).

Per tale zona si deve fare riferimento all'articolo 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.d.F. che ne disciplina l'attività edilizia.

L'immobile ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 14 – Golfo dell'Asinara - tutelato dal Piano Paesaggistico Regionale (BURAS n. 30 del 08/09/2006), pertanto risulta sottoposta alle condizioni o limitazioni introdotte dal suddetto piano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

TITOLI EDILIZI

In seguito alla richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelsardo trasmessa in data 13/11/2023, in data 20/02/2024 è stato possibile prendere visione delle pratiche edilizie da cui è emerso che l'immobile è stato edificato secondo i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 39/79 del 14/12/1979 Pratica Edilizia n. 16/79 rilasciata alla **** Omissis **** per l'esecuzione del "primo stralcio del comparto a della lottizzazione sita in reg. Frigianu";
- Concessione Edilizia n. 26/82 del 06/09/1982 Pratica Edilizia n. 12/82 rilasciata alla **** Omissis **** per l'esecuzione del "comparto A, nuclei 2-3-4- proposta di variante-esecutivo del nucleo 2";
- Dichiarazione di Agibilità n. 16 del 11/12/1984 Pratica Edilizia n. 12/82.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'abitazione risulta in linea di massima conforme a quanto rappresentato nei grafici allegati ai titoli abilitativi per quanto riguarda il Piano terra rialzato, ad eccezione della scala esterna che risulta realizzata diversa per forma e posizione.

Si rilevano alcune difformità planimetriche probabilmente dovute a una diversa ripartizione della cubatura all'interno della sagoma entro cui giace l'unità.

Il progetto concessionato non prevedeva la realizzazione di locali al piano seminterrato (scantinato); neanche nella richiesta di agibilità è indicata la presenza di locali scantinati. Tuttavia l'istruttoria della pratica di agibilità riporta la dichiarazione del direttore dell'ufficio tecnico comunale che attesta la conformità delle opere realizzate al progetto approvato ("...salvo piccole modifiche rientranti nella facoltà della DDLL. In particolare esiste un aumento di quota nella impostazione delle fondazioni...").

Lo scrivente CTU ritiene pertanto che tali difformità potrebbero essere sottoposte ad accertamento di conformità, ai sensi della L.R. n. 23/85 artt. 14-16.

Il costo della pratica di accertamento di conformità è stimato in € 3.000 oltre sanzione pecuniaria min. € 500 e diritti di segreteria.

Sono chiaramente fatte salve le considerazioni e le valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica di ogni pratica cui perverranno i competenti uffici tecnici al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione edilizia.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - VIA LU POBULU nucleo 2 - Loc. Frigiano, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,41 mq	54,69 mq	1	54,69 mq	2,84 m	T
Cantina	19,89 mq	24,30 mq	0,20	4,86 mq	1,87 m	S1
Totale superficie convenzionale:				59,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 31/01/1985 al 31/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 586, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Piano T
Dal 31/05/2005 al 28/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 586, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Piano T
Dal 28/09/2017 al 22/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 586, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 66 mq Rendita € 388,63 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	586	4		A2	2	3,5 vani	66 mq	388,63 €	T	

Corrispondenza catastale

Sarà necessario aggiornare la planimetria catastale successivamente alla pratica di accertamento di conformità.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive. Il locale scantinato presenta tracce di infiltrazioni sul muro esterno controterra.

PARTI COMUNI

L'immobile è posto all'interno di un complesso residenziale composto di diverse unità immobiliari e di spazi scoperti comuni e condominiali. Le parti comuni dell'edificio di cui l'immobile fa parte risultano quelle individuate e disciplinate dall'art. 1117 del C.C.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso all'immobile avviene dal cortile comune tramite una rampa di scala esterna con sbarco su pianerottolo.

Le strutture in elevazione sono realizzate con murature in blocchi cementizi a camera d'aria coibentati con lana di vetro, le fondazioni sono in cls, le strutture orizzontali sono del tipo metalstrutt e sovrastante caldana in calcestruzzo, il manto di copertura in tegole cementizie.

Il portoncino d'ingresso è in legno con serratura semplice. Gli infissi sono ad ante battenti in legno e vetro singolo con avvolgibile esterno in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato verniciate in colore bianco. I pavimenti e i battiscopa degli ambienti sono in piastrelle di ceramica.

Il servizio igienico è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica, dotato di piatto doccia, lavabo, wc con cassetta esterna e bidet.

La scala interna di collegamento al locale scantinato è del tipo a chiocciola in ferro diametro 120 cm.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco liscio civile e tinteggiatura chiara.

E' presente un impianto di climatizzazione con due unità esterne e due terminali interni (soggiorno e camera matrimoniale).

Gli impianti sono realizzati sotto traccia.

E' presente uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Lo smaltimento delle acque nere avviene attraverso una condotta fognaria che scarica in un vascone a tenuta.

L'adduzione idrica avviene dalla pubblica rete.

L'impianto elettrico è a norma; è presente impianto TV.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'accesso all'immobile pignorato è stato eseguito in data 09/11/2023 alle ore 10:00 alla presenza del sig. Antonio Pintus in rappresentanza dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/1985 al 31/05/2005	**** Omissis ****	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO GAETANO PORQUEDDU	31/01/1985	18447	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	03/04/1985	3454	2718
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2005 al 28/09/2017	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MANLIO PITZORNO	31/05/2005	45742	22173
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	08/06/2005	13911	10318
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/2017 al 22/05/2024	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DARIO NARDI	28/09/2017	46840	23491
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	05/10/2017	13181	9968
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nell'Atto di compravendita a favore del Sig. **** Omissis **** alla sezione D è riportato quanto segue: "Nella vendita è compresa altresì la proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti comuni e condominiali del fabbricato di cui è parte l'immobile stesso".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 22/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a SASSARI il 13/12/2005
Reg. gen. 27521 - Reg. part. 3502
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 450.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 29/06/2023
Reg. gen. 11600 - Reg. part. 8661
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a SASSARI il 11/10/2017
Reg. gen. 13506 - Reg. part. 1463
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto, è ricompreso nel vigente Programma di Fabbricazione di Castelsardo denominato "Lubiani-Porcu" (adottato con Delibera C.C. n. °80 del 09/05/1983 e n. 112 del 05/11/1983 - Approvato con Decreto Assessorato regionale EE.LL. n. 170/U del 20/02/1985 e n. 371/U del 24/04/1986) e ss.mm.ii., in zona destinata a Turismo classificata con la sigla C10 (Zone con lottizzazioni operanti).

Per tale zona si deve fare riferimento all'articolo 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.d.F. che ne disciplina l'attività edilizia.

L'immobile ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 14 – Golfo dell'Asinara - tutelato dal Piano Paesaggistico Regionale (BURAS n. 30 del 08/09/2006), pertanto risulta sottoposta alle condizioni o limitazioni introdotte dal suddetto piano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

TITOLI EDILIZI

In seguito alla richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelsardo trasmessa in data 13/11/2023, in data 20/02/2024 è stato possibile prendere visione delle pratiche edilizie da cui è emerso che l'immobile è stato edificato secondo i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 39/79 del 14/12/1979 Pratica Edilizia n. 16/79 rilasciata alla **** Omissis **** per l'esecuzione del "primo stralcio del comparto a della lottizzazione sita in reg. Frigianu";
- Concessione Edilizia n. 26/82 del 06/09/1982 Pratica Edilizia n. 12/82 rilasciata alla **** Omissis **** per l'esecuzione del "comparto A, nuclei 2-3-4- proposta di variante-esecutivo del nucleo 2";
- Dichiarazione di Agibilità n. 16 del 11/12/1984 Pratica Edilizia n. 12/82.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'abitazione risulta in linea di massima conforme a quanto rappresentato nei grafici allegati ai titoli abilitativi per quanto riguarda il Piano terra rialzato (indicato come piano seminterrato), ad eccezione della scala esterna che non risulta rappresentata nei grafici di progetto.

Si rilevano alcune difformità planimetriche probabilmente dovute a una diversa ripartizione della cubatura all'interno della sagoma entro cui giace l'unità.

Il progetto concessionato non prevedeva la realizzazione di locali al piano seminterrato (scantinato); neanche nella richiesta di agibilità è indicata la presenza di locali scantinati. Tuttavia l'istruttoria della pratica di agibilità riporta la dichiarazione del direttore dell'ufficio tecnico comunale che attesta la conformità delle opere realizzate al progetto approvato ("...salvo piccole modifiche rientranti nella facoltà della DDLL. In particolare esiste un aumento di quota nella impostazione delle fondazioni...").

Lo scrivente CTU ritiene pertanto che tali difformità potrebbero essere sottoposte ad accertamento di conformità, ai sensi della L.R. n. 23/85 artt. 14-16.

Il costo della pratica di accertamento di conformità è stimato in € 3.000 oltre sanzione pecuniaria min. € 500 e diritti di segreteria.

Sono chiaramente fatte salve le considerazioni e le valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica di ogni pratica cui perverranno i competenti uffici tecnici al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione edilizia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - VIA LU POBULU nucleo 2 - Loc. Frigiano, piano T
Il bene è costituito da appartamento ubicato all'interno di un complesso residenziale nella periferia di Castelsardo in Loc. Lu Pobulu o Frigiano nei pressi del Lungomare Anglona, distante 1 km dal dal centro del paese. L'appartamento fa parte del nucleo 2 del complesso residenziale denominato Residence La Marina, sito in Loc. Frigiano n. 3, articolato in abitazioni e spazi pertinenziali, con aree verdi e percorsi pedonali, con ampio piazzale comune all'ingresso del complesso. L'appartamento si sviluppa su un piano fuori terra oltre cantina al livello seminterrato; risulta composto al P.T. rialzato da soggiorno con angolo cottura, locale igienico, due camere da letto, da cantina al piano seminterrato accessibile da scala a chiocciola posta nel soggiorno. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente. L'altezza netta interna al P.T. è pari a cm 283 al P.S1 è pari a cm 247. SUPERFICIE NETTA mq 53,45 oltre cantina mq 20,55 SUPERFICIE LORDA mq 65,38 oltre cantina mq 25,75 SUPERFICIE COMMERCIALE mq 71,82 Resta a carico dell'acquirente il pagamento di eventuali oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso. Sono presenti alcune difformità rispetto a quanto autorizzato, che a parere del CTU potranno essere sottoposte ad accertamento di conformità. Resta pertanto a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per: regolarizzazione catastale ed edilizia in accertamento, oneri amministrativi e concessori, onorari professionali. Sono chiaramente fatte salve le considerazioni e le valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica di ogni pratica cui perverranno i competenti uffici tecnici al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione edilizia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 586, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 104.139,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelsardo (SS) - VIA LU POBULU nucleo 2 - Loc. Frigiano, piano T	71,82 mq	1.450,00 €/mq	€ 104.139,00	100,00%	€ 104.139,00
				Valore di stima:	€ 104.139,00

Valore di stima: € 104.139,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia catastale	3500,00	€

Valore finale di stima: € 100.639,00

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

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

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - VIA LU POBULU nucleo 2 - Loc. Frigiano, piano T
 Il bene è costituito da appartamento ubicato all'interno di un complesso residenziale nella periferia di Castelsardo in Loc. Lu Pobulu o Frigiano nei pressi del Lungomare Anglona, distante 1 km dal dal centro del paese. L'appartamento fa parte del nucleo 2 del complesso residenziale denominato Residence La Marina, sito in Loc. Frigiano n. 3, articolato in abitazioni e spazi pertinenziali, con aree verdi e percorsi pedonali, con ampio piazzale comune all'ingresso del complesso. L'appartamento si sviluppa su un piano fuori terra oltre cantina al livello seminterrato; risulta composto al P.T. rialzato da soggiorno con angolo cottura, locale igienico, due camere da letto di cui una con accesso a cortile comune, da cantina al piano seminterrato accessibile da scala a chiocciola posta nel soggiorno. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente. L'altezza netta interna al P.T. è pari a cm 283 al P.S1 è pari a cm 187. SUPERFICIE NETTA mq 44,41 oltre cantina mq 19,89 SUPERFICIE LORDA mq 54,69 oltre cantina mq 24,30 SUPERFICIE COMMERCIALE mq 59,55 Resta a carico dell'acquirente il pagamento di eventuali oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso. Sono presenti alcune difformità rispetto a quanto autorizzato, che a parere del CTU potranno essere sottoposte ad accertamento di conformità. Resta pertanto a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per: regolarizzazione catastale ed edilizia in accertamento, oneri amministrativi e concessori, onorari professionali. Sono chiaramente fatte salve le considerazioni e le valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica di ogni pratica cui perverranno i competenti uffici tecnici al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 586, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 86.347,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Castelsardo (SS) - VIA LU POBULU nucleo 2 - Loc. Frigiano, piano T	59,55 mq	1.450,00 €/mq	€ 86.347,50	100,00%	€ 86.347,50
				Valore di stima:	€ 86.347,50

Valore di stima: € 86.347,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia catastale	3500,00	€

Valore finale di stima: € 82.847,50

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

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

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

Alghero, li 13/06/2024

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - VIA LU POBULU nucleo 2 - Loc. Frigiano, piano T
Il bene è costituito da appartamento ubicato all'interno di un complesso residenziale nella periferia di Castelsardo in Loc. Lu Pobulu o Frigiano nei pressi del Lungomare Anglona, distante 1 km dal dal centro del paese. L'appartamento fa parte del nucleo 2 del complesso residenziale denominato Residence La Marina, sito in Loc. Frigiano n. 3, articolato in abitazioni e spazi pertinenziali, con aree verdi e percorsi pedonali, con ampio piazzale comune all'ingresso del complesso. L'appartamento si sviluppa su un piano fuori terra oltre cantina al livello seminterrato; risulta composto al P.T. rialzato da soggiorno con angolo cottura, locale igienico, due camere da letto, da cantina al piano seminterrato accessibile da scala a chiocciola posta nel soggiorno. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente. L'altezza netta interna al P.T. è pari a cm 283 al P.S1 è pari a cm 247. SUPERFICIE NETTA mq 53,45 oltre cantina mq 20,55 SUPERFICIE LORDA mq 65,38 oltre cantina mq 25,75 SUPERFICIE COMMERCIALE mq 71,82
Resta a carico dell'acquirente il pagamento di eventuali oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso. Sono presenti alcune difformità rispetto a quanto autorizzato, che a parere del CTU potranno essere sottoposte ad accertamento di conformità. Resta pertanto a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per: regolarizzazione catastale ed edilizia in accertamento, oneri amministrativi e concessori, onorari professionali. Sono chiaramente fatte salve le considerazioni e le valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica di ogni pratica cui perverranno i competenti uffici tecnici al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione edilizia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 586, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, è ricompreso nel vigente Programma di Fabbricazione di Castelsardo denominato "Lubiani-Porcu" (adottato con Delibera C.C. n. °80 del 09/05/1983 e n. 112 del 05/11/1983 - Approvato con Decreto Assessorato regionale EE.LL. n. 170/U del 20/02/1985 e n. 371/U del 24/04/1986) e ss.mm.ii., in zona destinata a Turismo classificata con la sigla C10 (Zone con lottizzazioni operanti). Per tale zona si deve fare riferimento all'articolo 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.d.F. che ne disciplina l'attività edilizia. L'immobile ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 14 - Golfo dell'Asinara - tutelato dal Piano Paesaggistico Regionale (BURAS n. 30 del 08/09/2006), pertanto risulta sottoposta alle condizioni o limitazioni introdotte dal suddetto piano.

Prezzo base d'asta: € 100.639,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - VIA LU POBULU nucleo 2 - Loc. Frigiano, piano T
Il bene è costituito da appartamento ubicato all'interno di un complesso residenziale nella periferia di Castelsardo in Loc. Lu Pobulu o Frigiano nei pressi del Lungomare Anglona, distante 1 km dal dal centro del paese. L'appartamento fa parte del nucleo 2 del complesso residenziale denominato Residence La Marina, sito in Loc. Frigiano n. 3, articolato in abitazioni e spazi pertinenziali, con aree verdi e percorsi pedonali, con ampio piazzale comune all'ingresso del complesso. L'appartamento si sviluppa su un piano fuori terra oltre cantina al livello seminterrato; risulta composto al P.T. rialzato da soggiorno con angolo cottura, locale igienico, due camere da letto di cui una con accesso a cortile comune, da cantina al piano seminterrato accessibile da scala a chiocciola posta nel soggiorno. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente. L'altezza netta interna al P.T. è pari a cm 283 al P.S1 è pari a cm 187. SUPERFICIE NETTA mq 44,41 oltre cantina mq 19,89 SUPERFICIE LORDA mq 54,69 oltre cantina mq

24,30 SUPERFICIE COMMERCIALE mq 59,55 Resta a carico dell'acquirente il pagamento di eventuali oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso. Sono presenti alcune difformità rispetto a quanto autorizzato, che a parere del CTU potranno essere sottoposte ad accertamento di conformità. Resta pertanto a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per: regolarizzazione catastale ed edilizia in accertamento, oneri amministrativi e concessori, onorari professionali. Sono chiaramente fatte salve le considerazioni e le valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica di ogni pratica cui perverranno i competenti uffici tecnici al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 586, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, è ricompreso nel vigente Programma di Fabbricazione di Castelsardo denominato "Lubiani-Porcu" (adottato con Delibera C.C. n. °80 del 09/05/1983 e n. 112 del 05/11/1983 - Approvato con Decreto Assessorato regionale EE.LL. n. 170/U del 20/02/1985 e n. 371/U del 24/04/1986) e ss.mm.ii., in zona destinata a Turismo classificata con la sigla C10 (Zone con lottizzazioni operanti). Per tale zona si deve fare riferimento all'articolo 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.d.F. che ne disciplina l'attività edilizia. L'immobile ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 14 - Golfo dell'Asinara - tutelato dal Piano Paesaggistico Regionale (BURAS n. 30 del 08/09/2006), pertanto risulta sottoposta alle condizioni o limitazioni introdotte dal suddetto piano.

Prezzo base d'asta: € 82.847,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.639,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelsardo (SS) - VIA LU POBULU nucleo 2 - Loc. Frigiano, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 586, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	71,82 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	<p>Il bene è costituito da appartamento ubicato all'interno di un complesso residenziale nella periferia di Castelsardo in Loc. Lu Pobulu o Frigiano nei pressi del Lungomare Anglona, distante 1 km dal dal centro del paese. L'appartamento fa parte del nucleo 2 del complesso residenziale denominato Residence La Marina, sito in Loc. Frigiano n. 3, articolato in abitazioni e spazi pertinenziali, con aree verdi e percorsi pedonali, con ampio piazzale comune all'ingresso del complesso. L'appartamento si sviluppa su un piano fuori terra oltre cantina al livello seminterrato; risulta composto al P.T. rialzato da soggiorno con angolo cottura, locale igienico, due camere da letto, da cantina al piano seminterrato accessibile da scala a chiocciola posta nel soggiorno. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente. L'altezza netta interna al P.T. è pari a cm 283 al P.S1 è pari a cm 247. SUPERFICIE NETTA mq 53,45 oltre cantina mq 20,55 SUPERFICIE LORDA mq 65,38 oltre cantina mq 25,75 SUPERFICIE COMMERCIALE mq 71,82 Resta a carico dell'acquirente il pagamento di eventuali oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso. Sono presenti alcune difformità rispetto a quanto autorizzato, che a parere del CTU potranno essere sottoposte ad accertamento di conformità. Resta pertanto a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per: regolarizzazione catastale ed edilizia in accertamento, oneri amministrativi e concessori, onorari professionali. Sono chiaramente fatte salve le considerazioni e le valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica di ogni pratica cui perverranno i competenti uffici tecnici al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione edilizia.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.847,50

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelsardo (SS) - VIA LU POBULU nucleo 2 - Loc. Frigiano, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 586, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	59,55 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive. Il locale scantinato presenta tracce di infiltrazioni sul muro esterno controterra.		

Descrizione:	<p>Il bene è costituito da appartamento ubicato all'interno di un complesso residenziale nella periferia di Castelsardo in Loc. Lu Pobulu o Frigiano nei pressi del Lungomare Anglona, distante 1 km dal dal centro del paese. L'appartamento fa parte del nucleo 2 del complesso residenziale denominato Residence La Marina, sito in Loc. Frigiano n. 3, articolato in abitazioni e spazi pertinenziali, con aree verdi e percorsi pedonali, con ampio piazzale comune all'ingresso del complesso. L'appartamento si sviluppa su un piano fuori terra oltre cantina al livello seminterrato; risulta composto al P.T. rialzato da soggiorno con angolo cottura, locale igienico, due camere da letto di cui una con accesso a cortile comune, da cantina al piano seminterrato accessibile da scala a chiocciola posta nel soggiorno. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente. L'altezza netta interna al P.T. è pari a cm 283 al P.S1 è pari a cm 187. SUPERFICIE NETTA mq 44,41 oltre cantina mq 19,89 SUPERFICIE LORDA mq 54,69 oltre cantina mq 24,30 SUPERFICIE COMMERCIALE mq 59,55 Resta a carico dell'acquirente il pagamento di eventuali oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso. Sono presenti alcune difformità rispetto a quanto autorizzato, che a parere del CTU potranno essere sottoposte ad accertamento di conformità. Resta pertanto a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per: regolarizzazione catastale ed edilizia in accertamento, oneri amministrativi e concessori, onorari professionali. Sono chiaramente fatte salve le considerazioni e le valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica di ogni pratica cui perverranno i competenti uffici tecnici al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione edilizia.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero