



TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROCEDURA n. 04/10 R.E.

promossa da



contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Maria Grixoni

Udienza Incarico 24/06/2010

Sopralluogo: 29/07/2010 - 03/08/2010

Udienza: 15/02/2011

C.T.U.:

Arch. Antonella Solinas



INDICE

PREMESSA.....	3
RISPOSTA AI QUESITI.....	5
QUESITO 1 : Identificazione del bene.....	5
QUESITO 2 : Descrizione del bene.....	7
QUESITO 3 : Comparazione tra dati attuali e pignoramento.....	11
QUESITO 4 : Accatastamento.....	11
QUESITO 5 : Destinazione urbanistica/di piano	13
QUESITO 6 : Conformità alla normativa - sanabilità.....	15
QUESITO 7 : Divisione in lotti	19
QUESITO 8 : Divisibilità in natura.....	19
QUESITO 9 : Stato del bene.....	19
QUESITO 10: Regime vincolistico.....	20
QUESITO 11 : Determinazione del valore.....	20
CONCLUSIONI.....	22
ELENCO ALLEGATI	23
Allegato n. 1: Documentazione Fotografica del bene pignorato.	23
Allegato n. 2: Documentazione acquisita presso il Comune di Sassari:	23
Allegato n. 3: Documentazione acquisita presso il Catasto di Sassari:.....	23
Allegato n. 4: Documentazione acquisita presso la Conservatoria RR.II. di Sassari:..	23
Allegato n. 5: Documentazione varia fornita dall'amministratore condominiale:.....	23
Allegato n. 6: Verbale di sopralluogo:	23
ONORARIO.....	24
DECRETO MINISTERIALE 30/05/2002 ART. 13.....	24
SPESE SOSTENUTE e RIMBORSI.....	24
VERBALE	25



PREMESSA

La sottoscritta Arch. Antonella Solinas, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori delle Province di Sassari e Olbia-Tempio al n. 348 e a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 36 presso il Tribunale di Sassari, nel corso dell'udienza del giorno 24/06/2010, tenutasi presso il Tribunale di Sassari, è stata nominata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Maria Grixoni quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la Procedura n. 04/10 R.E., promossa da [REDACTED] rappresentata dall'Avv. [REDACTED] contro [REDACTED]. Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito le sono stati posti i seguenti quesiti:

- Quesito 1 : Identificazione del bene*
- Quesito 2 : Descrizione del bene*
- Quesito 3 : Comparazione tra dati attuali e pignoramento*
- Quesito 4 : Accatastamento*
- Quesito 5 : Destinazione urbanistica / di piano*
- Quesito 6 : Conformità alla normativa - sanabilità*
- Quesito 7 : Divisione in lotti*
- Quesito 8 : Divisibilità in natura*
- Quesito 9 : Stato del bene*
- Quesito 10 : Regime vincolistico*
- Quesito 11 : Determinazione del valore*



Il CTU, fissata la data per il sopralluogo, ne ha dato tempestiva comunicazione alle parti, con l'invio di raccomandate A/R in data 15/07/2010, rispettivamente con n. 13603193925-6 alla [REDACTED] presso la sede legale di [REDACTED] e con n. 13603193924-5 all'avv. [REDACTED], stabilendo l'inizio delle operazioni peritali per le ore 10,30 del 29/07/2010, presso il bene oggetto della Procedura n. 04/10 R.E. Dopo alcuni giorni, la raccomandata inviata il 15/07/2010 alla parte debitrice veniva restituita al mittente con la dicitura "trasferito". Pertanto, in data 22/07/2010, il CTU inviava nuove raccomandate alle parti (n. 05210500308-8 alla [REDACTED] presso la sede di [REDACTED] e n. 13673335749-0 all'avv. [REDACTED]) confermando la data e l'orario del sopralluogo fissato in precedenza. Anche la seconda raccomandata (modello denominato "raccomandata 1") inviata il 22/07/2010 alla parte debitrice veniva restituita al mittente con la medesima dicitura.

Ad ogni modo, alla data fissata nelle raccomandate (29/07/2010), il CTU si è recato presso l'immobile pignorato accompagnato da un suo collaboratore, il [REDACTED] [REDACTED] non potendo tuttavia prenderne visione a causa dell'assenza del debitore. In quell'occasione era presente il signor [REDACTED] il quale, pur avendo fatto accedere il CTU ed il suo collaboratore all'interno del bene, non consentiva a questi di procedere con il rilievo, con le foto e col prendere visione di tutto il bene, dichiarando di non essere a conoscenza di tale appuntamento. Pertanto il CTU fissava con il signor [REDACTED] una nuova data e un nuovo orario per il sopralluogo (03/08/2010 alle ore 17,30) comunicandogli il proprio numero di telefono. Il signor [REDACTED] dichiarava infatti al CTU di conoscere la signora [REDACTED] quest'ultima amministratore unico e socio unico della società debitrice [REDACTED]



Pertanto il CTU alla data del 03/08/2010 ed alle ore 17,40, alla presenza della signora [REDACTED] e del proprio collaboratore [REDACTED], poteva prendere visione dell'immobile pignorato.

Il CTU, durante il sopralluogo, ha annotato su separato foglio quanto rilevato ed ha acquisito opportuna documentazione fotografica di tutti gli ambienti (*cf.* Allegato n. 1). Tali appunti, unitamente alla documentazione necessaria, sono stati utilizzati per la stesura della presente relazione.

RISPOSTA AI QUESITI


QUESITO 1 : Identificazione del bene

Risultavano già allegati agli Atti i seguenti documenti:

- *Certificato notarile ex art. 567, comma 2, del Codice di Procedura Civile alla data del 30/03/2010 a firma del Dott. [REDACTED] Notaio, il quale certifica "... che nel ventennio e a tutto il giorno 30/03/2010 sullo stesso gravano le seguenti formalità:*
 - *Ipoteca volontaria di Euro 136.000,00 a favore del [REDACTED]*
 - *Ipoteca Giudiziale di Euro 14.000,00 a favore del Condominio di [REDACTED]...*
 - *Pignoramento immobiliare a favore della società [REDACTED]*
- *Estratto di Mappa (N.C.T. del Comune di Sassari Foglio 108, Particella 393);*
- *Planimetria Catastale relativa all'immobile pignorato (N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108, Particella 393, Sub 16);*
- *Tribunale di Sassari - Avviso al creditore iscritto ex art. 498 C.P.C., datato 14/04/2010.*

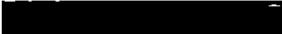
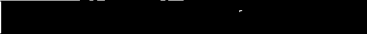
Il CTU nelle date del 15/07/2010, del 03/11/2010 e del 15/11/2010 ha provveduto ad effettuare presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari un'ulteriore ricerca sul bene



esecutato al fine di aggiornare la documentazione già agli Atti. Da quest'ultima verifica, relativa all'arco temporale compreso tra il 19/10/1989 ed il 12/11/2010 (*cf.* Allegato n. 4) il C.T.U. ha appurato che nel frattempo non vi è stata alcuna variazione di cessione del bene. Tuttavia il bene è gravato da nuova ipoteca legale a favore di  come meglio specificato di seguito.

L'elenco sintetico di tutte le formalità relative al bene pignorato riscontrate presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari ed allegate agli Atti è il seguente:



TRASCRIZIONI A FAVORE:

- Nota del 05/06/2002 Casella 7162 Articolo 5152
Atto tra vivi - Compravendita - Rep. n. 3956 del 16/05/2002
- NCEU Sassari Fgl 108 Part 393 Sub 12 - A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI -
a favore di  contro 
(per la quota di 1/1)

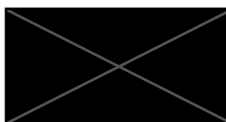
TRASCRIZIONI CONTRO:

- Nota del 13/01/2010 Casella 868 Articolo 716
Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento Immobili - Rep. n. 1165
del 04/01/2010
(per la quota di 1/1)

ISCRIZIONI CONTRO:

- Nota del 25/06/2009 Casella 10590 Articolo 1541
Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo - Rep. n. 764 del 13/05/2009
a favore di  contro 
(per la quota di 1/1)

- Nota del 01/10/2010 Casella 16945 Articolo 4687
Ipoteca Legale - Ipoteca Legale ai sensi dell'art 77 DPR n. 602/73 e D. Lgs n. 46/99



- Rep. n. 29489/2010 del 14/09/2010

a favore di

(per la quota di 1/1)

Il C.T.U. ha acquisito presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Sassari la planimetria del bene con la relativa visura catastale (*cf.* Allegato n. 3).

La documentazione agli Atti è così completa.

Il bene oggetto dell'esecuzione è pignorato per l'intera quota.

QUESITO 2 : Descrizione del bene

Il bene pignorato è stato preso in visione in data 03/08/2010, come da verbale che si allega (*cf.* Allegato n. 6).

Trattasi di un'unità immobiliare utilizzata come abitazione. E' posta al piano terra "ribassato" di un fabbricato di civile abitazione in quanto il piano di calpestio del bene esecutato si presenta ad un al livello inferiore di circa 50 centimetri rispetto a quello esterno del cortile condominiale da cui si accede.

Il fabbricato di civile abitazione, all'interno del quale è ubicato il bene esecutato, è posto nella zona residenziale semi-centrale della città di Sassari, più precisamente al civico [REDACTED] ed è stato realizzato alla fine degli anni '60 dalla ditta [REDACTED] per una consistenza totale di "... 7 appartamenti ..., servizi e 5 garages privati; ...", come indicato nel Certificato di Abitabilità datato 05/11/1969 (*cf.* Allegato n. 2).

Il lotto di terreno, sul quale è sorto nel 1969 il fabbricato di civile abitazione e all'interno del quale è ubicato il bene esecutato, presenta forma rettangolare (m 30 x m 40). Al centro del terreno è posto il fabbricato di civile abitazione, sul lato sud (al confine con altra proprietà) un corpo indipendente includente cinque autorimesse ad uso esclusivo, sul



lato nord-ovest è posto fuori terra un serbatoio metallico fisso per il deposito di GPL a servizio del condominio e tutt'attorno un ampio cortile condominiale, in parte pavimentato con mattonelle in grés e cemento, in parte destinato a verde con alcuni esemplari arborei di conifere. Il terreno, posto tra la [REDACTED] in leggera pendenza, e la [REDACTED] è delimitato sui due lati prospicienti le vie sopra citate da un basso muretto in laterizio con sovrastante recinzione metallica, interrotto dalla presenza di due cancelli; i restanti due lati, posti in aderenza con lotti di altra proprietà, sono delimitati da altrettanti muri in pietrame uno dei quali con sovrastante rete metallica. I due cancelli, l'uno pedonale e l'altro carrabile, consentono l'accesso all'interno della proprietà condominiale, ove è ubicato il bene esecutato. Al momento del sopralluogo il cancello carrabile era sprovvisto del cartello con autorizzazione comunale "Passo Carrabile".

Il fabbricato di civile abitazione, di forma irregolare, si compone di quattro livelli (piano terra "ribassato", primo, secondo e attico) collegati verticalmente da un ascensore e da un vano scale condominiale. Esternamente presenta disegno architettonico con fasce orizzontali alternate, *partim* in muratura intonacata e tinteggiata di bianco, *partim* in mattonelle in laterizio di vario formato, *partim* in cemento armato tinteggiato di grigio. La copertura del fabbricato è piana con terrazzi di proprietà esclusiva.

L'accesso al bene esecutato non è posto all'interno del vano scale condominiale del fabbricato, come preventivato negli elaborati grafici autorizzati con Licenza Edilizia n. 133/1968. Tale accesso è invece ubicato sul lato sud del fabbricato, è singolo ed esclusivo. Avuto accesso dai cancelli sopra menzionati, posti sulla [REDACTED], vi si arriva percorrendo un tratto di cortile condominiale in direzione delle cinque autorimesse sopra menzionate.

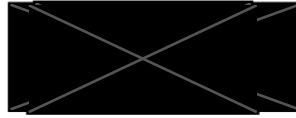


Il bene, posto al piano terra “ribassato” (o “piano seminterrato”, come si rileva in alcuni Atti¹), presenta un primo ingresso coperto delimitato lateralmente da porzioni di fabbricato e sul fronte da un cancello in ferro, che con motivo decorativo a riquadri riprende quello della pavimentazione insistente nello stesso ingresso. Come già accennato, tale primo ingresso o “atrio” è ad un livello inferiore, di circa 50 centimetri, rispetto al cortile condominiale dal quale vi si accede. Quattro gradini, rivestiti in travertino, posti esternamente al cancello sopra menzionato, consentono di superare tale dislivello. All'interno di tale atrio è presente il portoncino d'ingresso al bene esecutato, realizzato in legno tamburato, non blindato, ed in cattive condizioni di manutenzione.

Al momento del sopralluogo il bene esecutato presentava la seguente distribuzione interna (cfr. Allegato n. 1) e rispettiva superficie utile: atrio esterno coperto con gradini (m² 3,70), disimpegno (m² 3,40), sala (m² 23,60), angolo studio (m² 14,80), cucina (m² 12,65), doppio servizio (m² 2,70), camera da letto (m² 12,65) con cabina armadio (m² 1,55) e annesso bagno (m² 4,40).

Il bene in esame presentava inoltre le seguenti finiture ed impianti: divisioni interne in muratura ad eccezione degli ambienti cucina e angolo studio separati da parete attrezzata

¹ Piano Seminterrato: (1) Nota del Comune di Sassari allo Studio Tecnico AR.U.AR. (Prot. n. 5701/959) “... si comunica che per il completamento dell'istruttoria è necessario che la S.V. presenti: l'atto registrato e trascritto di vincolo di destinazione del seminterrato con esclusione di locali di abitazione (nel caso lo studio si considera abitazione); ...”. (2) Nota per Trascrizione (Repert. n. 28038) della scrittura privata autenticata in data 20/5/1968 dal Notaio [redacted] a favore del Comune di Sassari contro [redacted] “... ed al fine di ottenere la licenza di costruzione in ordine al progetto presentato il 24.2.1968 ed in riferimento alla relativa domanda di costruzione, si è impegnato ed obbligato a non destinare il piano seminterrato della costruzione predetta ad uso di abitazione o di studi professionali. ...”. (3) Rapporto della ripartizione dei servizi tecnici del 16/03/1968 a firma del Capo Servizio Urbanistica e dell'Ingegnere Capo: “Sulla base degli elaborati non contrasta con le norme salvo per quanto attiene l'altezza dell'edificio in due spigoli e dei locali del seminterrato che considerato destinato ad abitazione (studio) deve avere una altezza netta di metri 2,80” (4) Parere della Commissione Edilizia del 16/03/1968 a firma del Segretario della Commissione e del Presidente della Commissione: “Favorevole subordinatamente a trascrizione di vincolo di destinazione del seminterrato (con esclusione di locali di abitazione nel caso in cui lo studio è da considerare abitazione) preventiva cessione gratuita delle aree stradali della lottizzazione di che trattasi, venga apposto un caposaldo fuso di quota (al fine del controllo di quota a fabbricato ultimato)”. (5) Nota del Comune di Sassari avente per oggetto “Comunicazioni in ordine al progetto presentato in data 24/2/1968” del 22/03/1968 a firma del Sindaco del Comune di Sassari: “... atto registrato e trascritto di vincolo di destinazione del seminterrato con esclusione di locali di abitazione (nel caso lo studio si considera abitazione) ...”.



con scaffalatura in legno; pareti interne intonacate al civile liscio e tinteggiate; pareti del bagno e dell'angolo cottura in parte rivestite da piastrelle in ceramica ed in parte intonacate e tinteggiate; infissi esterni in legno con vetrocamera, protetti da avvolgibili in legno; infissi interni in legno massello, ad anta e scorrevoli, tutti con specchiature in vetro satinato ad eccezione di quelli del bagno padronale; portoncino d'ingresso in legno tamburato in precarie condizioni di manutenzione; soglie e gradini in travertino; pavimenti in grés porcellanato di differenti colori (*beige*-e verde) e dimensioni; bagno padronale con doccia, lavello, wc e *bidet*.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia; presenti il *boiler* elettrico e la caldaia a gas, gli scarichi per la lavatrice, l'impianto telefonico, i radiatori in alluminio verniciato, il citofono (non funzionante) ed il salvavita. L'impianto per il riscaldamento è con caldaia autonoma a gas e alimentazione da bombolone GPL condominiale; l'impianto autoclave e l'impianto TV sono centralizzati.

L'altezza utile rilevata dei vani che compongono il bene è di m 2,61.

Le condizioni di manutenzione del bene sono buone.

La "superficie residenziale" lorda del bene, con esclusione della porzione di superficie (*partim* cortile condominiale) arbitrariamente occupata dall'"atrio", ammonta a circa m²93,80.

Il bene descritto confina ad est, a sud e ad ovest con il cortile condominiale mentre a nord con il vano scale condominiale e con altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

Allo stato attuale il bene è distinto presso il N.C.E.U. di Sassari nel seguente modo:

Foglio	Particella	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
108	393	16	2	A/2	2	5 vani		€ 852,15



Il bene è pignorato per l'intera quota.

Nella zona risultano complete le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; sono presenti scuole, uffici postali, edifici religiosi, distributori di carburante, farmacie, negozi al dettaglio e supermercati e tutte le utenze necessarie quali luce, gas, acqua e fognature.

QUESITO 3 : Comparazione tra dati attuali e pignoramento

I dati riportati nell'*Atto di Pignoramento Immobiliare ex art. 555* (Rep. n. 1165 del 04/01/2010) corrispondono con lo stato dei luoghi e con la documentazione allegata e consentono l'univoca identificazione del bene esecutato.

QUESITO 4 : Accatastamento

Il bene è attualmente censito presso il N.C.E.U. di Sassari nel seguente modo:

Foglio	Particella	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
108	393	16	2	A/2	2	5 vani		€ 852,15

La planimetria catastale del bene esecutato depositata presso il N.C.E.U. di Sassari (*Dichiarazione Protocollo n. SS0144971 del 23/04/2007, a firma del [REDACTED]*) corrisponde solo parzialmente con la situazione presa in visione durante il sopralluogo del 03/08/2010:

- l'altezza utile degli ambienti rilevata è di m 2,61 e non di m 2,70 come indicato nell'attuale planimetria catastale di cui sopra;

- il doppio servizio avente accesso dal vano cucina presenta forma e dimensioni differenti ed è sprovvisto dell'antibagno indicato nella planimetria catastale sopra menzionata;



- il vano individuato nello stesso elaborato grafico come "letto" è in realtà una "sala".
Segnalate tali difformità al Giudice Istruttore Maria Grixoni, non si è ritenuto necessario procedere alla variazione catastale mediante la procedura Docfa.

Dalle ricerche che il CTU ha eseguito presso l'Agenzia del Territorio di Sassari si è riscontrato che nella planimetria catastale (NCEU di Sassari al Foglio 108, Particella 393, **Sub 12**) del bene in esame presentata nel dicembre 1969 (Prot. n. 3852 del 12/12/1969) a firma del [REDACTED], veniva esplicitamente indicata l'altezza utile pari a m 2,63 e l'ubicazione al piano seminterrato (*cf.* **Allegato n. 3**). Inoltre la scheda descrittiva (Scheda n. 0530186 del 12/12/1969 - Partita n. 16346) allegata alla medesima planimetria catastale (NCEU di Sassari al Foglio 108, Particella 393, **Sub 12**) indicava esplicitamente la destinazione d'uso "studio" (con categoria A10).

In data 15/01/1970 l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari eseguiva un accertamento d'ufficio sul medesimo bene (NCEU di Sassari al Foglio 108, Particella 393, **Sub 12**) attribuendo allo stesso la destinazione "abitazione" (categoria A3), l'ubicazione al "piano terra", l'altezza utile non indicata (e pertanto presumibilmente invariata da quanto espressamente indicato nella planimetria presentata nel dicembre 1969) ed inserendo tra le dipendenze dell'unità immobiliare in esame una "quota" del cortile condominiale, quest'ultimo individuato al NCEU di Sassari al Foglio 108 Particella 635 (*cf.* **Allegato n. 3**).

L'altezza utile del bene misurata nel corso del sopralluogo eseguito dal CTU in data 03/08/2010 è risultata pari a m 2,61 e quindi significativamente diversa ed inferiore rispetto al valore di metri 2,70 indicato esplicitamente nella planimetria catastale attuale (a firma del [REDACTED] Foglio 108, Particella 393, **Sub 16**, prot. n. SS0144971 del 23/04/2007 n. 3273.1/2007) e di poco inferiore rispetto al valore di m 2,63 indicato esplicitamente nella



planimetria catastale del dicembre 1969 (a firma del [redacted] Foglio 108, Particella 393, **Sub 12**, prot. n. 3852 del 12/12/1969).

QUESITO 5 : Destinazione urbanistica/di piano

Il CTU ha proceduto a verificare le prescrizioni dettate dal **P.R.G.C.** di Sassari (strumento urbanistico comunale, approvato con D.A. n. 228/U del 19/03/1985, D.A. n. 8447U del 13/06/1985, D.A. n. 961/U del 09/07/1985 e D.A. n. 1064/U del 17/10/1986 e vigente fino alla data del 09/07/2008) e dal **P.U.C.** di Sassari (strumento urbanistico comunale adottato con deliberazione del C.C. n. 61 del 10/07/2008) per l'area all'interno della quale ricade il bene esecutato.

Secondo le previsioni del **P.R.G.C.** l'area ([redacted]) in cui è ubicato il bene esecutato ricade in **Ambito 11 - Cappuccini Nuovo - Sottozona B7** (cfr. *Art. 81 delle Norme Generali del P.R.G.C.*) dove sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- | | |
|--------------|---|
| d 0 | <i>Residenziale-abitativa</i> |
| d 3.3 | <i>Circoli privati per svolgimento di attività sociali, educative, culturali e sportive</i> |

Nella Sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- | | |
|--------------------------------|---|
| I²1, I2, I3, | |
| I4, I5, I6, I7, I8 | |
| If³ | non superiore a 2 |
| H⁴ | non superiore a 9 |
| da⁵ | non inferiore a 5 |
| dc⁶ | non inferiore a 5: il rispetto del limite non è obbligatorio nel caso in cui l'edificazione avvenga in aderenza ad un fabbricato preesistente |

²I: I1 manutenzione ordinaria; I2 manutenzione straordinaria; I3 restauro e risanamento conservativo; I4 ristrutturazione edilizia; I5 ricostruzione edilizia; I6 sopraelevazione; I7 ampliamento; I8 nuova costruzione; I9 demolizione totale o parziale

³If: indice di fabbricabilità fondiario: espresso in mc/mq è uguale a V: Sf.

⁴H: altezza espressa in ml.

⁵da distanza espressa in ml. dal filo interno del marciapiede o in mancanza, dal ciglio della strada dell'estrema parte superiore dell'edificio (profondità);

⁶dc: distanza espressa in ml. dell'edificio dai confini del lotto di proprietà;



- df**⁷ non inferiore a 10 : il rispetto del limite non è obbligatorio nel caso in cui l'edificazione avvenga in aderenza ad un fabbricato preesistente
- Rc**⁸ non superiore al 25%
- I9**

Secondo le previsioni del P.U.C. di Sassari (*cf.* Tav. 5.5.13, *Carte di riferimento della disciplina urbanistica – Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito urbano*) l'area in cui è ubicato il bene esecutato ricade nell'**Edificato Urbano** in **Zona Omogenea "B", Sottozona B 1 (Ambiti di conferma - Zone Sature)**, dove sono ammesse le seguenti *destinazioni d'uso* (*cf.* *Art. 21.3 di cui alle Norme Tecniche Attuazione del P.U.C.*):

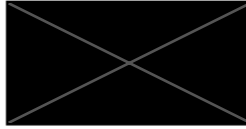
- d 0** *Residenza abitativa*
- d 1** *Uffici studi professionali*
- d 2.1** *Esercizi commerciali: esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 250 mq.*
- d 2.2** *Esercizi commerciali: pubblici esercizi, compresi quelli di somministrazione alimenti e bevande*
- d 2.3** *Esercizi commerciali: medie strutture di vendita con superfici di vendita fino a 2.500 mq.*
- d 3** (con esclusione di d3.3, d3.4 ecc) *Strutture ricettive alberghiere: alberghi e motel*
- d 4.1** *Laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici: laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza (cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);*

e le seguenti *categorie d'intervento*:

- I1** interventi di manutenzione ordinaria (MO)
- I2** interventi di manutenzione straordinaria (MS)
- I4** interventi di ristrutturazione edilizia (RE)
- I5** ricostruzione edilizia (Re)
- I6** sopraelevazione (Sp)
- I7** ampliamento (Amp)
- I8** interventi di nuova costruzione (NC)
- I9** demolizione totale o parziale

⁷df : distanza espressa in ml. dell'edificio dagli altri fabbricati (distacco);

⁸Rc : rapporto di copertura: espresso in termini percentuali. E' il rapporto fra Sc e Sf.



con i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- H:** le altezze massime ammissibili sono quelle presenti nell'isolato all'intorno del nuovo intervento e le distanze tra i fabbricati dovranno essere uguali a quelle massime presenti nell'isolato al momento dell'approvazione del P.U.C..
- Hf:** l'indice fondiario massimo non potrà essere superiore a 2.00 mq/mq (SLA), sempre fatti salvi gli indici massimi di fabbricabilità per le singole zone territoriali omogenee stabiliti dall'art. 4 del D.A. 2266/U del 20.12.83.
- da:** è obbligatorio l'allineamento sul filo interno del marciapiede o rispetto ai fabbricati esistenti.
- dc:** costante per tutta l'altezza o delle parti aggiunte.

Si ricorda che è tuttora vigente la norma di cui all'art. 20 comma 7 della Legge Regionale n. 45/1989 in attuazione della Legge n. 1902 del 3 novembre 1952 (legge di salvaguardia degli strumenti urbanistici in pendenza della loro approvazione) e successive modificazioni.

QUESITO 6 : Conformità alla normativa - sanabilità

Il bene esecutato è in difformità dall'autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Sassari. In particolare:

- Dall'analisi dell'elaborato progettuale autorizzato nel 1968 (*cf.* Allegato n. 2, Progetto allegato alla richiesta n. 959 del 27/2/1968, Tav 2 *partim* Sezione b-b, a firma del tecnico progettista [REDACTED] e del proprietario [REDACTED] e dalla lettura dei valori delle quote progettuali si desume un'altezza lorda (includente lo spessore del solaio sovrastante) pari a metri 2,88. L'altezza netta nei vari piani non è espressamente indicata in tale elaborato, ma se si assume uno spessore del solaio pari a metri 0,20 ne deriva un'altezza utile del bene esecutato pari a metri 2,68, pertanto inferiore rispetto a quanto previsto all'art. 78 delle Norme del Regolamento Edilizio del



Comune di Sassari. Si segnala infatti, a tal proposito, che il Comune di Sassari, con *Prot. n. 5701/959 del 26/02/1968 recante istruttoria alla domanda di licenza edilizia presentata dal* [REDACTED] *per costruzione del fabbricato posto in* [REDACTED] *angolo* [REDACTED] [REDACTED] comunicava quanto segue (*cf. Allegato n. 2, "Rapporto della ripartizione servizi tecnici"* del 07/03/1968 a firma del Capo Servizio Urbanistica e dell'Ingegnere Capo):
"Sulla base degli elaborati non contrasta con le norme salvo per quanto attiene l'altezza dell'edificio in due spigoli e dei locali del seminterrato che considerato destinato ad abitazione (studio) deve avere una altezza netta di metri 2,80 ...".

Come anche già evidenziato nella risposta al Quesito n. 4, dalle ricerche che il CTU ha eseguito presso l'Agenzia del Territorio di Sassari è emerso che nella planimetria catastale (Prot. n. 3852 del 12/12/1969) e nell'allegata scheda (Scheda n. 0530186 del 12/12/1969 - Partita n. 16346) presentate nel dicembre 1969 a firma del [REDACTED] il bene (distinto al NCEU di Sassari al Foglio 108, Particella 393, Sub 12) veniva indicato come "studio" con altezza utile pari a **m 2,63** ed ubicato al piano seminterrato.

In data 15/01/1970 l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari eseguiva un accertamento d'ufficio sul medesimo bene attribuendo allo stesso la destinazione "abitazione", l'ubicazione al "piano terra", l'altezza utile non indicata (e pertanto presumibilmente invariata da quanto espressamente indicato nella planimetria presentata nel dicembre 1969) ed inserendo tra le dipendenze dell'unità immobiliare in esame una "quota" del cortile condominiale, quest'ultimo individuato al NCEU di Sassari al Foglio 108 Particella 635 (*cf. Allegato n. 3*).

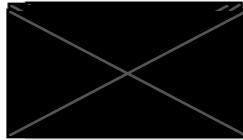
L'altezza utile del bene misurata nel corso del sopralluogo eseguito dal CTU in data



03/08/2010 è risultata pari a m 2,61 e quindi significativamente diversa ed inferiore rispetto al valore di metri 2,70 indicato esplicitamente nella planimetria catastale attuale (a firma del [REDACTED] Foglio 108, Particella 393, Sub 16, prot. n. SS0144971 del 23/04/2007 n. 3273.1/2007) e di poco inferiore rispetto al valore di metri 2,63 indicato esplicitamente nella planimetria catastale del 1969 (a firma del [REDACTED] Foglio 108, Particella 393, Sub 12, prot. n. 3852 del 12/12/1969).

Pertanto, il bene risulta avere una altezza utile significativamente difforme ed inferiore rispetto a quanto richiesto dal Regolamento Edilizio del Comune di Sassari (*cf.* Art. 78 - Altezza degli ambienti). L'abuso è sanabile previa opere di ristrutturazione che garantiscano l'ottenimento dell'altezza minima prevista dalle norme vigenti. Tale aspetto è del resto propedeutico alla sanatoria degli altri abusi di seguito descritti:

- la destinazione d'uso del bene è attualmente "abitazione", con un primo ingresso chiuso da cancello, atrio esterno coperto realizzato sul "cortile condominiale", secondo ingresso con portoncino, disimpegno, sala, angolo studio, cucina, doppio servizio, camera da letto con annesso bagno e cabina armadio. Il progetto autorizzato con Licenza Edilizia n. 133 del 08/06/1968 prevedeva uno "studio" composto da ingresso (in posizione diversa da quella attuale, ossia con accesso dal vano scale condominiale), quattro vani destinati a "studio", disimpegno, antibagno e bagno;
- la distribuzione interna attuale è difforme da quanto indicato nel progetto autorizzato con Licenza Edilizia n. 133 del 08/06/1968 in seguito alle modifiche ed alla differente destinazione d'uso sopra descritte;
- l'accesso al bene è indipendente e separato rispetto all'accesso di tutte le altre unità che compongono il fabbricato di [REDACTED] le quali dapprima attraversano un tratto



di corte condominiale e dappresso il vano scale condominiale. Il bene esecutato invece presenta l'accesso direttamente sul cortile condominiale, con occupazione arbitraria di una porzione del medesimo "cortile" che è stato trasformato in "atrio coperto" posto tra i due ingressi (esterno ed interno) a servizio del medesimo bene esecutato. Tale accesso al bene è posto sul lato sud del cortile condominiale, dove sono poste le cinque autorimesse di proprietà. Si precisa che gli elaborati di progetto con Licenza Edilizia n. 133/1968 prevedevano l'accesso al bene esecutato direttamente dall'interno del vano scale condominiale, come per tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato. Ciò ha comportato la modifica del prospetto sud del fabbricato (trasformazione di una finestra in porta), l'occupazione arbitraria di porzione condominiale (realizzazione di atrio esclusivo con gradini esterni e cancello esclusivo) e la modifica degli spazi interni del vano scale condominiale (è stata murata l'apertura che consentiva al bene l'accesso dal vano scale condominiale).

Il fabbricato, all'interno del quale è ubicato il bene esecutato, è stato edificato alla fine degli anni '60 sulla base di un'autorizzazione edilizia comunale allegata al "*Progetto di una villa plurifamiliare da realizzarsi in zona estensiva nel quartiere di Cappuccini alto*" (progetto allegato alla richiesta n. 959 del 27/02/1968) e rilasciata alla ditta [REDAZIONE].

I lavori di nuova costruzione sono iniziati il 20/10/1968 ed ultimati il 09/09/1969 come da certificato che si allega (*cf. Allegato n. 2*).

Il fabbricato di [REDAZIONE] è provvisto di:

- Licenza di costruzione n. 133 del 08/06/1968 (*cf. Allegato n. 2*);



- **Certificato di Prevenzione Incendi** (prot. n. 5139) per l'attività 4B⁹ del D.M. 16/02/1982 con validità dal 28/10/1998 al 27/10/2001, quindi non più valido (*cf.* Allegato n. 2);
- **Certificato di Abitabilità** datato 05/11/1969 (*cf.* Allegato n. 2);
- Nota di Trascrizione e Dichiarazione autenticata dall'avv. [REDACTED] Notaio (Rep. n. 28038) per **Vincolo di destinazione** a favore del Comune di Sassari (*cf.* Allegato n. 2).

QUESITO 7 : Divisione in lotti

Il CTU ritiene opportuno suggerire che il bene esecutato venga venduto in un unico lotto.

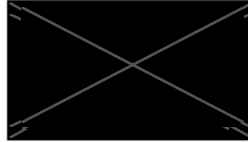
QUESITO 8 : Divisibilità in natura

Il debitore è proprietario per l'intera quota del bene sopra descritto.

QUESITO 9 : Stato del bene

Il bene esecutato, posto in via [REDACTED] in Sassari, è nella piena proprietà del debitore ed è attualmente utilizzato quale abitazione dall'amministratore unico e socio unico della società debitrice [REDACTED], più precisamente dalla signora [REDACTED].

⁹Decreto Ministeriale 16 febbraio 1982 (in Gazz. Uff., 9 aprile, n. 98) "Modificazioni del decreto ministeriale 27 settembre 1965, concernente la determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi" recante "ELENCO DEI DEPOSITI E INDUSTRIE PERICOLOSI SOGGETTI ALLE VISITE ED AI CONTROLLI DI PREVENZIONE INCENDI (ART. 4 DELLA LEGGE 26 LUGLIO 1965, N 966)". Tipologia 4B ovvero: (4) Depositi di gas combustibili in serbatoi fissi; (B) disciolti o liquefatti: per capacità complessiva da 0,3 a 2 mc. (periodicità della visita 6); per capacità complessiva superiore a 2 mc. (periodicità della visita 3)

**QUESITO 10: Regime vincolistico**

Il bene pignorato non è gravato dai vincoli paesistico, storico, artistico e/o alberghiero; mentre è gravato da un vincolo di natura condominiale.

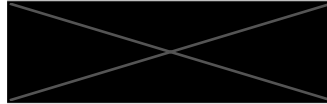
Si segnala difatti che alla data del 08/11/2010, come da nota (*gr. Allegato n. 5*) fornita dall'amministratore *pro tempore* del Condominio di [REDACTED] il debitore risulta essere moroso nel pagamento degli oneri condominiali (manutenzione ordinaria, straordinaria e quote mensili) per un totale di € 7.950,68 (*diconsi Euro Settemilanoventocinquanta//68*).

QUESITO 11 : Determinazione del valore

Per la valutazione del bene oggetto di esecuzione il C.T.U. ha ritenuto opportuno ricorrere al metodo della stima sintetico-comparativa, riferendosi ai prezzi unitari di mercato, calcolati sul metro quadro di superficie coperta degli immobili, ed in base alle contrattazioni dettate dal libero mercato immobiliare del luogo.

Il suddetto metodo è considerato dal C.T.U. il più idoneo, in quanto riferito a compravendite effettuate nello stesso periodo della stesura della presente stima. Ciò ha permesso di avere dati reali su cui basare l'effettivo valore di mercato, non prendendo in considerazione i prezzi in eccesso o in ribasso ma, attenendosi ai prezzi medi delle trattative.

Illustrato il criterio di stima, sulla base delle analogie riscontrate su immobili simili compravenduti recentemente dei quali è noto il prezzo di mercato, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile oggetto della valutazione, accertate le caratteristiche costruttive dello stesso, considerato l'attuale stato di manutenzione nonché i costi da sostenere per l'eliminazione delle difformità esistenti nei confronti dell'autorizzazione edilizia rilasciata, si valuta il bene oggetto della consulenza tecnica fissando il prezzo unitario medio in €/mq. **1.550,00.**



Vista la superficie complessiva lorda del bene, pari a m^2 93,80, ne scaturisce che il suo più probabile valore di mercato ammonta a:

Dati			Ubicazione	Descrizione	Superficie lorda		€/m ²	Valore
F	M	Sub						
108	393	16	Sassari	Abitazione/Studio	mq	93,80	€ 1.550,00	€ 145.390,00
VALORE DI MERCATO								€ 145.390,00

ovvero

€ 145.390,00 (*diconsi Euro Centoquarantacinquemilatrecentonovanta//00*).

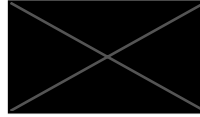
LOTTO UNICO: Unità immobiliare (“abitazione” nella realtà e presso l’Agenzia del Territorio di Sassari; “studio” presso il Comune di Sassari) di m^2 93,80 (superficie lorda) e altezza utile di m 2,61, ubicata al piano terra “ribassato” di un fabbricato di civile abitazione in Sassari avente accesso dal civico 4 di [REDACTED], composta da ingresso, sala, angolo studio, cucina, doppio servizio, camera da letto con annesso bagno e cabina armadio. Il bene è pignorato per l’intera quota ed è in difformità dall’autorizzazione edilizia comunale rilasciata.

Valore di stima:


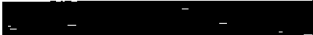
€ 145.390,00 (*diconsi Euro Centoquarantacinquemilatrecentonovanta//00*).

Il bene è distinto al N.C.E.U. del Comune di Sassari come di seguito riportato:

Foglio	Particella	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
108	393	16	2	A/2	2	5 vani		€ 852,15



CONCLUSIONI

Riassumendo quanto precedentemente esposto, risulta che il più probabile valore di mercato del bene sottoposto ad esecuzione immobiliare da  contro  possa essere congruamente stimato in **Euro 145.390,00** (*diconsi Euro Centoquarantacinquemilatrecentonovanta//00*).



ELENCO ALLEGATI

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica del bene pignorato.

Allegato n. 2: Documentazione acquisita presso il Comune di Sassari:

- Licenza Edilizia n. 133 del 08/06/1968
- Certificato di inizio e fine lavori, datato 29/09/1969
- Certificato di Abitabilità, datato 05/11/1969
- Istruttoria del Comune di Sassari (“Ripartizione Servizi Tecnici, Prot. n. 5701/959 del 26/2/1968”)
- Elaborati progettuali – Tav. 1 (*partim*) e Tav. 2 (*partim*)
- Dichiarazione di Vincolo e Nota per Trascrizione (Rep. n. 28038) a favore del Comune di Sassari autenticato dall'avv. [REDACTED] Notaio
- Certificato di Prevenzione Incendi (Prot. n. 5139) scaduto in data 27/10/2001 e Parere favorevole del Comando VV.F. di Sassari (Prot. n. 01817 del 23/09/1969)

Allegato n. 3: Documentazione acquisita presso il Catasto di Sassari:

- Planimetria attuale del bene (NCEU Foglio 108 Particella 393 Sub 16)
- “Visura storica” del bene (NCEU Foglio 108 Particella 393 Sub 16)
- “Visura per immobile” del bene (NCEU Foglio 108 Particella 393 Sub 16)
- Planimetria del bene presentata nel 1969 (NCEU Foglio 108 Particella 393 Sub 12)
- “Visura per immobile” della corte condominiale (NCEU Foglio 108 Particella 635)
- Elenco immobili (NCEU Foglio 108 Particella 393)
- Estratto di mappa (NCT Foglio 108 Particella 393)

Allegato n. 4: Documentazione acquisita presso la Conservatoria RR.II. di Sassari:

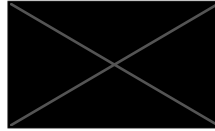
- Ispezioni

Allegato n. 5: Documentazione varia fornita dall'amministratore condominiale:


- Precisazione crediti

Allegato n. 6: Verbale di sopralluogo:

- 03 agosto 2010



VERBALE

L'anno 2010 (duemiladieci), addì 23 (ventitre) del mese di Dicembre, innanzi al Cancelliere del Tribunale di Sassari, è personalmente comparso l'Arch. Antonella Solinas, il quale dichiara di voler depositare come in effetti fa, col presente atto, la Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura n. 04/10 R.E. promossa da 

(Avv. ) contro 

Letto, confermato e sottoscritto in ogni sua parte.

IL CANCELLIERE

IL C.T.U.

Arch. Antonella Solinas

Allegato n. 2

Documentazione acquisita presso il

Comune di Sassari:

- Licenza Edilizia n. 133 del 08/06/1968
- Certificato di inizio e fine lavori, datato 29/09/1969
- Certificato di Abitabilità, datato 05/11/1969
- Istruttoria del Comune di Sassari ("Ripartizione Servizi Tecnici, Prot. 5701/959 del 26/2/1968")
- Elaborati progettuali - Tav. 1 (partim) e Tav. 2 (partim)
- Dichiarazione di Vincolo e Nota per Trascrizione (Rep. n. 28038) a favore del Comune di Sassari a firma dell'avv. Domenico Galletta Notaio
- Certificato di Prevenzione Incendi (Prot. n. 5139) scaduto in data 27/10/1991 e Parere Favorevole del Comando VV.F. di Sassari (Prot. n. 01817 del 23/09/1969)

*Comitato di vigilanza
di via Niedola
L. 10/1/68*



COMUNE DI SASSARI

Bollo
L. 400

6695

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 133

IL SINDACO

VISTA la domanda per ottenere la licenza di costruzione presentata in data 26-2-1968 prot. N. 5791/852 dal Signor ~~XXXXXXXXXX~~
VIA DE CAROLIS 9

VISTO il relativo progetto allegato alla domanda anzidetta redatto dal Signor ARCH. S. DE GIOANNIS - GEOM. E. VITALE

SENTITO il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in data 16-3-1968

SENTITO il parere dell'Ufficiale Sanitario ;

VISTO l'art. 31 della legge 17-8-1942, n 1150;

VISTO il vigente P.R.G. ed il Regolamento edilizio comunale;

A U T O R I Z Z A

il Signor ~~XXXXXXXXXX~~
ad eseguire i lavori relativi alla costruzione di un palazzo in
via De Carolis / ang. via Niedola

osservando tutte le norme di legge e dei regolamenti comunali.

La presente autorizzazione ha effetto dal _____

Restano salvi i diritti di terzi.

Sassari, 8-5-1968



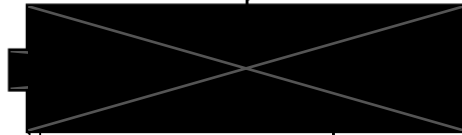
Si richiama la particolare e rigorosa osservanza delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento edilizio ed in particolare le norme relative alla preventiva denuncia d'inizio dei lavori che dovrà essere fatta sia all'Ufficio Tecnico che all'Ufficio II. CC. (Dazio) e alla apposizione di segnali, steccati di recinzione del cantiere e tabelle indicatrici. Si richiama altresì l'obbligo della nomina di un Direttore dei lavori ed il divieto di apportare varianti o modifiche al progetto approvato, senza preventiva autorizzazione. Nel caso in cui si debba occupare suolo pubblico si dovrà ottenere la prescritta autorizzazione.



COMUNE DI SASSARI

RIPARTIZIONE SERVIZI TECNICI

Prot. N. 5701/979 del 26/2/68

Istruttoria domanda di licenza edilizia presentata dal Sig. 

per costruzione, ampliamento, rifacimento, etc. del fabbricato posto in Via f. Nieddu

Angelo via De Carolis

- 1) Alla domanda sono allegati tutti i documenti ed elaborati richiesti dal Regolamento Edilizio? (SI - NO) _____
- 2) Eseguito sovraluogo il _____ unitamente al Sig. _____ progettista o incaricato dal progettista, col seguente esito: _____
- 3) Il progetto ricade in zona soggetta a vincolo panoramico? (SI - NO) _____
- 4) Previsioni di Piano Regolatore per la zona interessata: estensiva
- 5) L'edificio progettato ricade nell'ambito di un piano di lottizzazione approvato? SI
- 6) In caso positivo è stata stipulata la convenzione? (SI - NO) NO
- 7) In caso affermativo la costruzione progettata risponde ai termini di cui alla lottizzazione approvata? (SI - NO) _____
- 8) I servizi previsti nel piano sono funzionanti? (SI - NO) _____
- 9) In caso negativo è stata costituita la cauzione prevista nella convenzione? _____

RAPPORTO DELLA RIPARTIZIONE SERVIZI TECNICI

Sulla base degli elaborati non contrastanti con le norme vigenti per quanto attiene l'alternanza dei locali del seminterrato da considerarsi destinati ad abitazione (studis) deve avere una altezza netta di mt. 2,80 (art. 90 R.E.) - Censimento -

(Data) 1.3.68

IL CAPO SERVIZIO URBANISTICA

Visto: INGEGNERE CAPO

PARERE DELL'UFFICIALE SANITARIO

(Data)

L'UFFICIALE SANITARIO

Sottoposto all'esame della Commissione Edilizia nella seduta del 16/3/68

PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Favorevole subordinatamente a trascrizione di vincolo di destinazione del seminterrato (con esclusione di locali di abitazione) nel caso di studis e da considerarsi abitazione, preventiva censime gratuita delle aree ibridate della destinazione di due brattari ed affossazione di capobloccata di quota (al fine del controllo delle quote fabbricati alternati) -

(Data) 16/3/68

IL SEGRETARIO DELLA COMMISSIONE

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE

VISTA la domanda per ottenere la licenza di costruzione presentata in data 26-2-1968
dal Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ N. di prot.; 578/952

VISTO il relativo progetto allegato alla domanda anzidetta redatto dal Sig. ARCH. S. DE GIOANNIS
GEOM. E. DI NALE

VISTO il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 16-3-1968

VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario;

VISTO l'art. 31 della legge 17-8-1942, n. 1150;

VISTO il vigente P.R.G. ed il Regolamento Edilizio Comunale;

RITENUTO che il progetto di cui sopra è meritevole di approvazione,
visto l'atto di vincolo di destinazione n° 28038 del 20-5-1968
registrato il 27-5-1968 al n° 9057 e accertata l'affidabilità
del esponente

Approvato

Sassari, 8-6-1968

IL SINDACO
A. Arca

Rilasciata licenza di costruzione N. 133 in data 8-6-68

oppure

Negata licenza di costruzione con provvedimento N. / in data //

COMUNE DI SASSARI

UFFICIO TECNICO

I L S I N D A C O

A richiesta del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e sulla scorta degli atti d'ufficio,

C E R T I F I C A

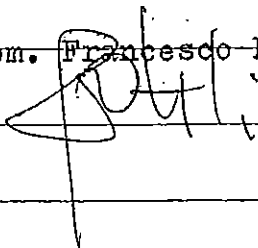
che i lavori per la costruzione del fabbricato sito in Via Nieddu e De Carolis di cui alla Licenza Edilizia n°133 dell'8.6.1968 rilasciato sentito il parere della C.E. in seduta del 16.3.1968 vennero iniziati il 20.10.1968 ed ultimati il 9.9.1969.

Il presente certificato viene rilasciato ai sensi e per gli effetti di cui Agli artt. 1 e 5 della legge 2.2.1960 n°35, in carta semplice visto l'art.9 tab.B del D.P. 25.6.1953 n°192 per essere presentato ai competenti uffici ai fini dell'applicazione delle leggi tributarie.

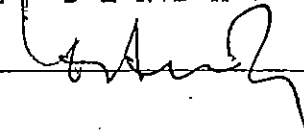
Sassari 29 settembre 1969

I L C O M P I L A T O R E

(Geom. Francesco Bonelli)



I L S I N D A C O





COMUNE DI SASSARI

UFFICIO SANITARIO

I L S I N D A C O

Vista la domanda del XXXXXXXXXX, intesa ad ottenere il certificato di abitabilità per la casa sita in Via Nieddu E Decarolis;

atteso che in seguito a sopralluogo eseguito in data 29.X.1969, è risultato quanto segue:

che la casa di cui trattasi comprende 7 appartamenti per complessivi 34 vani, servizi e 5 garages privati; che è stata costruita conforme a progetto regolarmente approvato;

che non vi sono tracce di umidità in atto e non sussistono altre cause di insalubrità.

Visto il pagamento della tassa di cc. gg. di £.34.000 sul C/C, n. IO/46.000 a favore del IP Uff. I. G. E. Roma con ric. n. 375 in data 31.X.1969:

R I L A S C I A

Al XXXXXXXXXX, il presente certificato di abitabilità dal punto di vista igienico-sanitario nei confronti della casa in argomento ai soli effetti previsti dall'art. 221 del T.U. delle leggi Sanitarie.

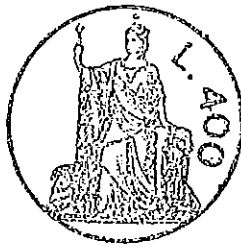
Sassari li 5.XI.1969.

Vilis




IL SINDACO

M



Avv. DOMENICO GALLETTA
NOTAIO

N.28038 

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SASSARI


Nota per TRASCRIZIONE




della scrittura privata autenticata in data 20.5.
1968 dal Notaio DOMENICO GALLETTA, residente in Sor-
so, registrata in Sassari il 27.5.1968 al N.9057,
vol.329 con Lire 2.205, che in originale si produce:

A FAVORE

del COMUNE DI SASSARI:

CONTRO


residente in Sassari, via M. De Carolis n.9:

Con la quale scrittura privata, premesso che il
predetto , in relazione alla
costruzione da erigersi in Sassari, nella via F. Niede-
du angolo via De Carolis su tratto di area distinto
in catasto al foglio 108- col mappale 393- di mq.
1200: confinante alla via De Carolis, via F. Niede-
du e a proprietà , ed al fine di
ottenere la licenza di costruzione in ordine al
progetto presentato il 24.2.1968 ed in riferimento
alla relativa domanda di costruzione, si è impegnato
ed obbligato a non destinare il piano seminterrato
della costruzione predetta ad uso di abitazione o di
studi professionali.- Il predetto 



,ha assunto quindi l'impegno di trasferire il vincolo della destinazione sopra indicata a colui o a coloro che acquisteranno i locali così vincolati, riconoscendo che in caso di inadempimento da parte sua o dei suoi aventi causa sarà dovuta una penale di Lire Centomila (L. 100.000) per ciascun locale cui fosse data una destinazione diversa, senza che il pagamento di detta penale (che ha riconosciuta equa e per la quale si è impegnato a non chiedere riduzioni) serva di sanatoria in quanto ha riconosciuto espressamente il diritto dell'Amministrazione Comunale a richiedere il rispetto coattivo a mezzo di sentenza di giudice della destinazione come sopra prevista.-

Per quanto possa occorrere, con rinuncia ad ogni eventuale ipoteca legale.-

Domènec Galuppi



16 GIU. 1968

Casella di 4539 Art. 3468

quattrocento e quarantotto (448)



IL CONSERVATORE
 (Vedi dati Comune)

IL GERENTE
 Giovanni Solinas

G. Solinas




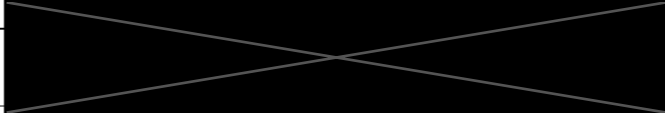
Avv. DOMENICO GALLETTA
NOTAIO



Bollo straordinario
autorizzato
con Decreto
Intendente Finanza
di Sassari n. 9921
del 27-4-1966

DICHIARAZIONE

Il sottoscritto 

 Sassari, via M.

in relazione alla

costruzione, da erigersi in Sassari, nella via F. Nieddu

angolo via De Carolis su tratto di area distinto in

catasto al foglio 1087 col Mappale 393 di mq. 1.200:

confinante alla via De Carolis, via F. Nieddu e a pro-

prietà , ed al fine di ottenere la

licenza di costruzione in ordine al progetto presen-

tato il 24.2.1968 ed in riferimento alla relativa do-

manda di costruzione, si impegna ed obbliga a non de-

stinare il piano seminterrato della costruzione pre-

detta ad uso di abitazione o di studi professionali.

Il sottoscritto assume quindi l'impegno di trasferi-

re il vincolo della destinazione sopra indicata a co-

lui o a coloro che acquisteranno i locali così vin-

colati, riconoscendo che in caso di inadempimento da

parte sua o dei suoi aventi causa sarà dovuta una

penale di lire centomila per ciascun locale cui fos-

se data una destinazione diversa, senza che il pagamen-

to di detta penale (che riconosce equa e per la qua-

le si impegna a non chiedere riduzioni) serva di sana-

toria in quanto riconosce espressamente il diritto

dell'Amministrazione Comunale a richiedere il rispet-

to coattivo a mezzo di sentenza di giudice della destinazione come sopra prevista.-

Sassari li 20.5.1968.-

N. di Rep. 28038 AUTENTICA DI FIRMA

CERTIFICATO sottoscritto avv. DOMENICO GALLETTA

Notaio alla residenza di SORSO - ed iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Sassari.

Tempio Pausania e Nuoro, che, previa concorde rinuncia

all'assistenza dei testimoni, dai sottonotati, della

cui identità personale sono io Notaio certo, è stato

firmato in mia presenza l'atto che precede:

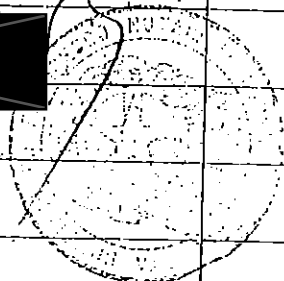
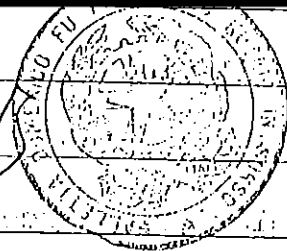
Sassari li 20 Maggio 1968.-:

Copia conforme all'originale per uso

Registrato il

27.5.68 N. 9057 Val. 2.905.-

Sassari li 6.68



VIA Oriani, 4
SASSARI
TELEF. 33.5.10
24 FEB. 1968

AR.U.AR.

DOTT. ARCH. S. DE GIOANNIS - GEOM. E. VITALE

PROGETTO DI UNA VILLA PLURIFAMILIARE DA REALIZZARSI IN ZONA ESTENSIVA NEL QUARTIERE DI CAPPUCCINI ALTO -

tav. **1**
serie **A 73**

rapp. 1:2.000
1:200
1:50

PLANIMETRIE E PIANTE

prog. ESEC.

~~_____~~
Dott. SALVATORE DE GIOANNIS
ARCHITETTO
SASSARI - Viale Umberto IIA - Tel. 3353

Salvatore De Giovanni

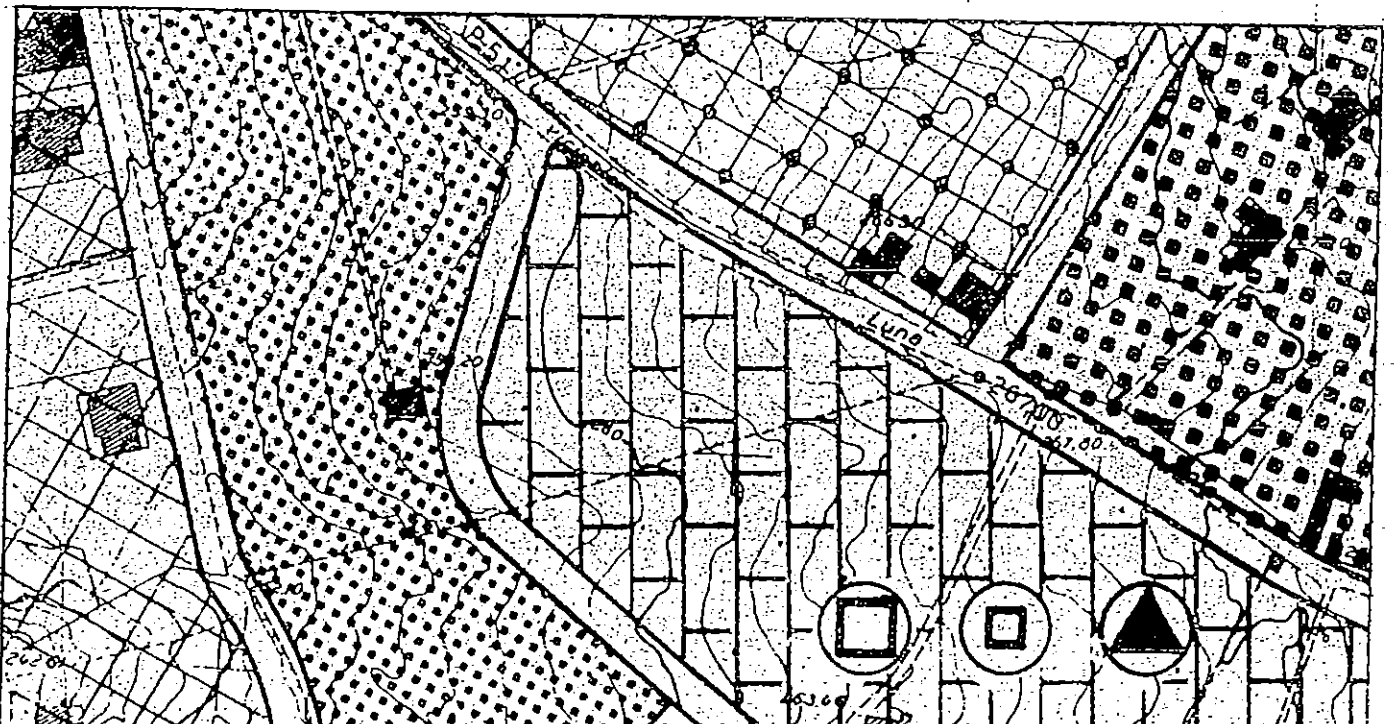
~~_____~~
[Signature]

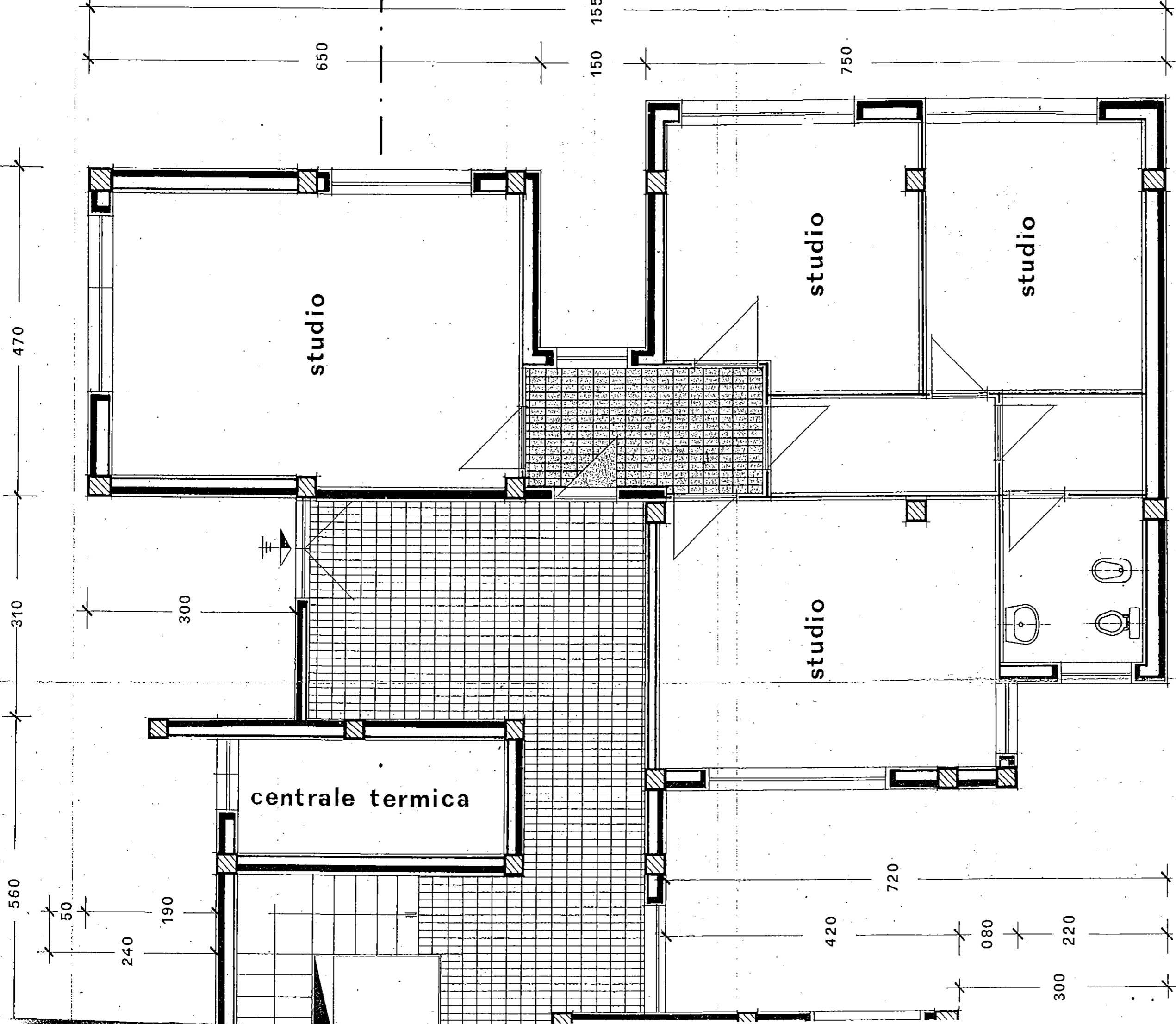
COMUNE DI SASSARI
UFFICIO TECNICO

Progetto allegato alla richiesta N. 959 del 27-2-68
Esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 16-3-68
dal Sindaco 8-6-68

COMUNE DI SASSARI
UFFICIO TECNICO
27 FEB. 1968
PROG. N. 959

Sassari 8-6-68





a/



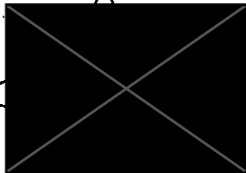
COMUNE DI SASSARI
UFFICIO TECNICO

Progetto allegato alla richiesta N. 959 del 27-2-68
Esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 16-3-68
dal Sindaco 8-6-68

Sassari, 8-6-68

INTELLIGIBILE

IL PROPRIETARIO:



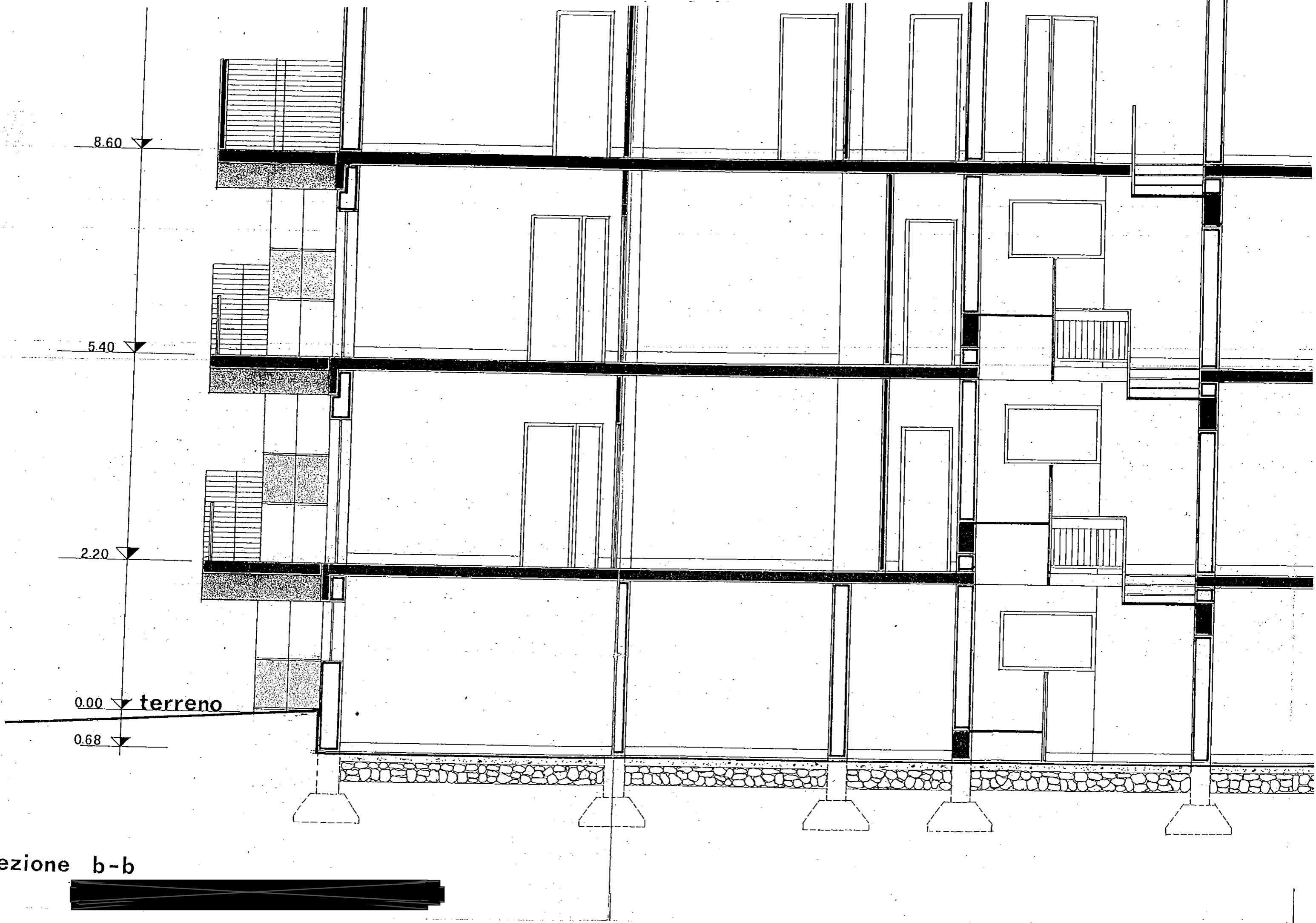
IL PROGETTISTA:

Geom. SALVATORE DE GIOANNIS
ARCHITETTO
SASSARI - Viale Umberto 112 - tel. 38510

Salvatore De Giovanni

COMUNE DI SASSARI
27 FEB. 1968
Pi. 959

<p>VIA Oriani, 4 SASSARI TELEF. 33.5.10 24 FEB. 1968</p>	<p>AR.U.AR. DOTT. ARCH. S. DE GIOANNIS - GEOM. E. VITALE</p>
<p>PROGETTO DI UNA VILLA PLURIFAMILIARE DA REALIZZARSI IN ZONA ESTENSIVA NEL QUARTIERE DI CAPPUCCINI ALTO -</p>	<p>tav. 2 serie A 73</p>
<p>rapp. 1:50</p>	<p>PROSPETTI E SEZIONE prog. ESEC.</p>



sezione b-b

COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO

07100 - SASSARI

Prot. N. 0814 cat. VII classe 2° uff. Prov.

Risposte alle note N.

del

Allegati N.

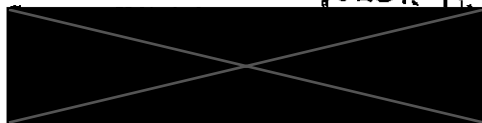
COMUNE DI SASSARI		
025507	25 SET 1969	26 SET 1969
CAT. 15	CL. 9	FA S.

Sassari, 23 SET 1969

OGGETTO: Nuova costruzione in Sassari - Via F. Nieddu -

COMUNE DI SASSARI
Ufficio Tecnico
29 SET 1969
PROT. N. 5039

Egr. Sig.



COMUNE DI SASSARI
Ufficio Tecnico
SASSARI

E' stato esaminato il progetto della nuova costruzione che la S.V. intende realizzare in Sassari Via F. Nieddu. Questo Comando in linea tecnica e per quanto di propria competenza, esprime PARERE FAVOREVOLE alla costruzione della centrale termica per l'impianto centralizzato di riscaldamento, alle seguenti condizioni:

CENTRALE TERMICA

- 1°) Il vano di accesso al locale caldaia deve essere protetto da infisso metallico, aprentesi verso l'esterno di detto locale, a tenuta di fumo e muniti di congegno di chiusura automatica.
- 2°) La soglia del vano di accesso al locale caldaia deve essere rialzata di almeno cm.20.
- 3°) I muri divisorii del locale caldaia da qualsiasi altro locale devono essere resistenti al fuoco ossia devono essere realizzati in calcestruzzo armato (spessore cm.12); o in mattoni pieni (spessore cm.26); o in muratura ordinaria (spessore cm.40); o in laterizi forati (spessore cm.30); oppure se realizzate con strutture di spessori diversi, i muri devono essere protetti da una intonacatura di malta cementizia su rete metallica dello spessore cm.6, o in malta isolante (verniculite, perli

./.

COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO

SASSARI

ALLEGATO

- te) dello spessore di cm.4.
- 4°) I solai in laterizio armato devono essere protetti con una intonacatura di malta cementizia su rete metallica dello spessore di cm.6, oppure con malta isolante (verniculite, perlite, ecc.) dello spessore di cm.4.
- 5°) Il serbatoio del combustibile liquido deve essere interrato, con la generatrice superiore a un livello di almeno cm.80 più basso dell'asse del bruciatore.
- 6°) Il serbatoio deve avere passo d'uomo a chiusura ermetica, bocchettone di carico fisso con tappo a vite, tubo di sfiato del diametro non inferiore ad 1" con estremità uscente all'aperto a mt.2,50 dal praticabile.

A lavori ultimati si prega la S.V. darne tempestiva comunicazione a questo Comando, per il collaudo ed il rilascio del certificato di prevenzione incendi.=



IL COMANDANTE PROVINCIALE
(Dott. Ing. Rolando Timitilli)

R/s.



MINISTERO DELL'INTERNO

COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO

Prof. n. 5139

SASSARI

CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI

VISTI GLI ARTT. N. 4 DELLA LEGGE 26 LUGLIO 1965 N. 966 E N. 17
DEL D.P.R. 29 LUGLIO 1982 N. 577 ED IL D.M. 16 FEBBRAIO 1982

SI RILASCIA A CONDOMINIO

IL PRESENTE CERTIFICATO CON VALIDITA' DAL 28.10.1998 AL 27.10.2001

PER L' ATTIVITA' (n. 4B del D.M. 16.02.1982).

DEPOSITO DI G.P.L. IN SERBATOIO METALLICO FISSO.

SITA NEL COMUNE DI SASSARI VIA NIEDDU N.4.

SOSTANZE, IMPIANTI, APPARECCHIATURE CHE PRESENTANO PERICOLO D'INCENDIO:

- N.1 SERBATOIO METALLICO FUORI TERRA DA MC.3,00 DI G.P.L. PER USO DOMESTICO;
- N.1 CALDAIETTA MURALE DI POTENZIALITA' TERMICA INFERIORE ALLE 30.000 KCAL/H;

LIMITAZIONI, DIVIETI E CONDIZIONI DI ESERCIZIO:

- TENERE IN PERFETTA EFFICIENZA I MEZZI PORTATILI ANTINCENDI ED I DISPOSITIVI DI SICUREZZA A SERVIZIO DELL' IMPIANTO;
- TENERE ESPOSTI I CARTELLI DI SEGNALAZIONE PERICOLO,
- TENERE PULITA DALLA VEGETAZIONE LA FASCIA CIRCOSTANTE IL SERBATOIO PER UN RAGGIO DI MT.5.00,
- VIETATO FUMARE E USARE FIAMME LIBERE.

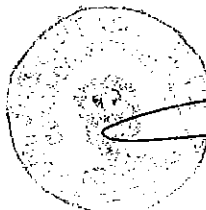
SISTEMI, DISPOSITIVI, ATTREZZATURE ANTINCENDI:

- N.2 ESTINTORI PORTATILI A POLVERE DA KG.6 CADAUNO DI TIPO APPROVATO CON CAPACITA' ESTINGUENTE PARI A 89 B-C.

IL RESPONSABILE DELL'ATTIVITA' E' TENUTO AD OSSERVARE ED A FAR OSSERVARE LE LIMITAZIONI, I DIVIETI E LE CONDIZIONI DI ESERCIZIO INDICATE NEL PRESENTE CERTIFICATO, A CURARE IL MANTENIMENTO DELL'EFFICIENZA DEI SISTEMI, DISPOSITIVI ED ATTREZZATURE ANTINCENDIO (ART. 15 DPR 377 DEL 29 LUGLIO 1982), A RICHIEDERE IL RINNOVO DEL PRESENTE CERTIFICATO QUANDO VI SONO MODIFICHE DI LAVORAZIONE O DI STRUTTURA, NEL CASI DI NUOVA DESTINAZIONE DEI LOCALI O DI VARIAZIONI QUALITATIVE E QUANTITATIVE DELLE SOSTANZE PERICOLOSE ESISTENTI, E OGNI QUALVOLTA VENGANO A MUTARE LE CONDIZIONI INDIPENDENTEMENTE DALLA DATA DI SCADENZA DEL CERTIFICATO (DM 16.02.1982).

Sassari, li' 06 NOV. 1998

AV/pd



IL COMANDANTE PROVINCIALE

(Ing. Pippo Sergio MISTRETTA)

Allegato n. 1

Documentazione Fotografica del bene pignorato

BENE UBICATO IN SASSARI IN VIA F. NIEDDU N. 4

UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA RIBASSATO



Foto n. 1: Visuale del fabbricato di via Nieddu al civico 4.



Foto n. 2: Visuale degli accessi al civico 4 di via Nieddu.



Foto n. 3 : Esterni: visuale parziale del bene eseguito.



Foto n. 4 : Esterni: altra visuale del bene eseguito



Foto n. 5 : Esterni: visuale dell'accesso principale al bene.



Foto n. 6 : Esterni: visuale ravvicinata dell'accesso.

BENE UBICATO IN SASSARI IN VIA F. NIEDDU N. 4

UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA RIBASSATO



Foto n. 7 : Visuale dall'esterno dell'accesso al bene

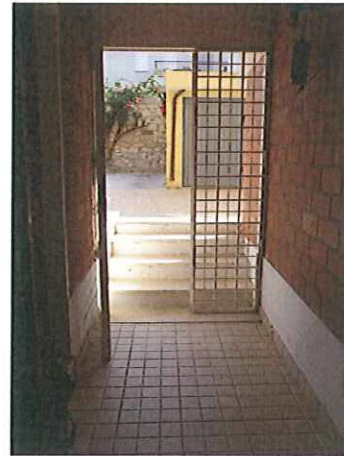


Foto n. 8 : Visuale dall'interno dell'accesso al bene



Foto n. 9 : Visuale del portoncino d'ingresso



Foto n. 10 : Visuale interna della zona "ingresso"

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0144971 del 23/04/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sassari

Via Nieddu

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 108

Particella: 393

Subalterno: 16

Compilata da:

Carta Mauro

Iscritto all'albo:

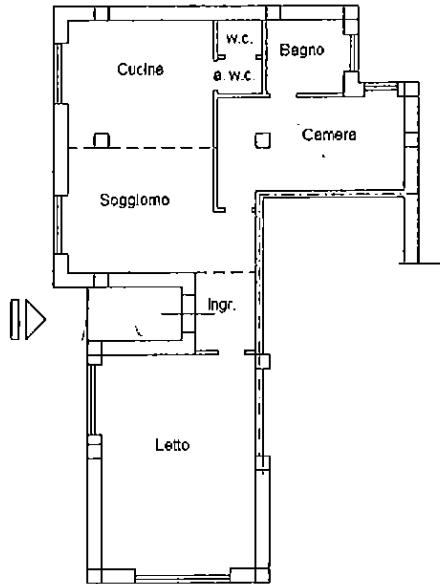
Geometri

Prov. Sassari

N. 2103

Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano TERRA

H = 2,70 m

Catasto dei fabbricati - Situazione al 24/06/2010 - Comune di SASSARI(1452) - < Foglio: 108 Particella: 393 - Subalterno 16 >
VIA FRANCESCO NIEDDU n. 4 piano: I;

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

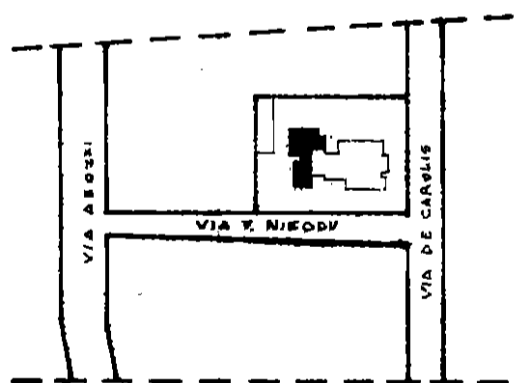
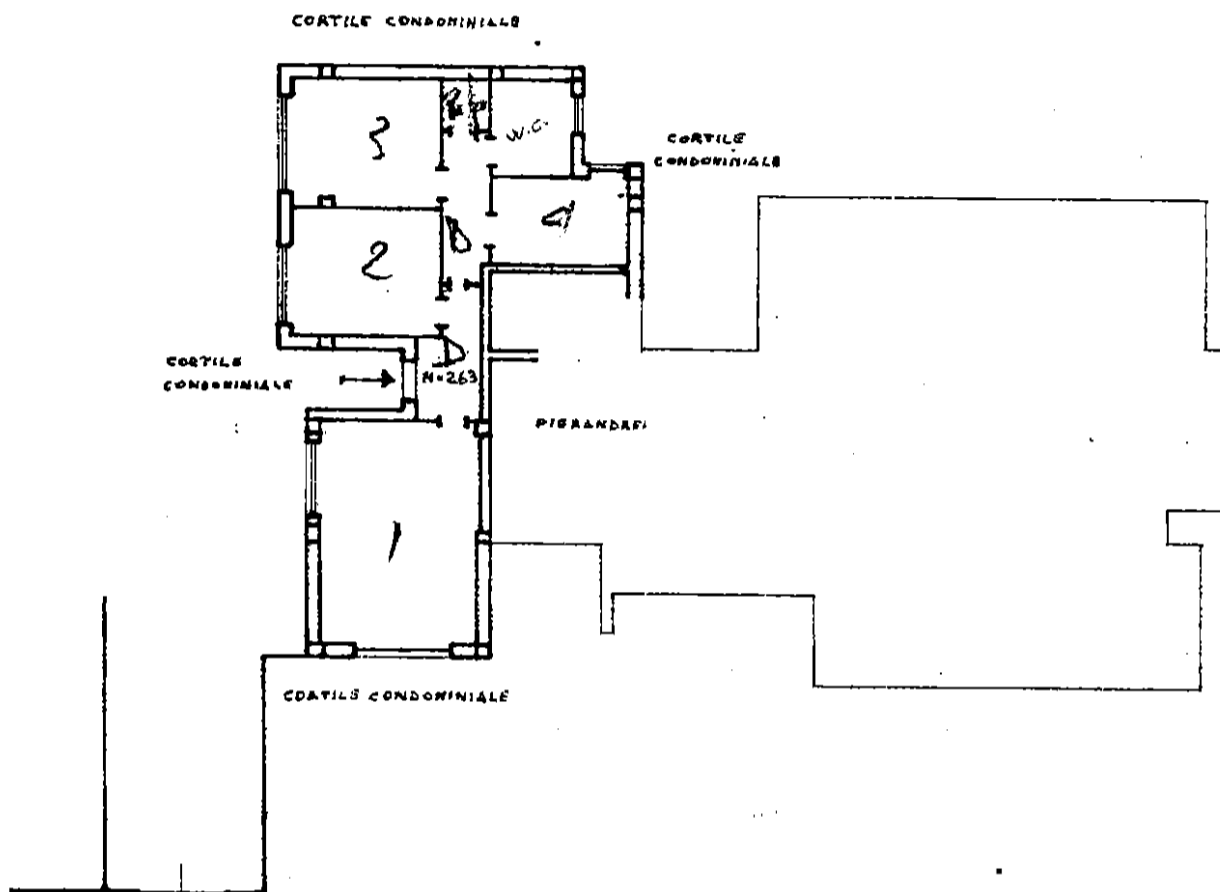
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1969, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SASSARI Via F. NIEDDU

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI

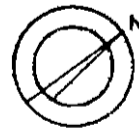
PIANO SEMINTERRATO



PLANIMETRIA SCALA 1:2000 F. 108 SASSARI AGRO MAPR 392



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di SASSARI - Foglio: 108 Particella: 393 - Subalterno 12

DATA 20/12/10

PROT. N° 3852

F. 108/393/12

Compilata dal [REDACTED]

della Provincia di SASSARI

DATA 19/10/69

Firma: [Signature]

UFFICIO POUERNAFICO DELLO STATO





Allegato n. 6

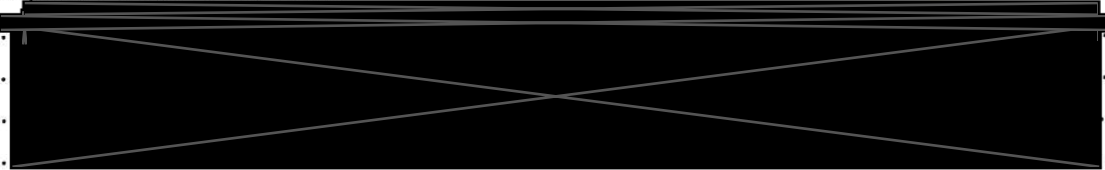
Verbale di Sopralluogo

- 03 agosto 2010

VERBALE DI SOPRALLUOGO

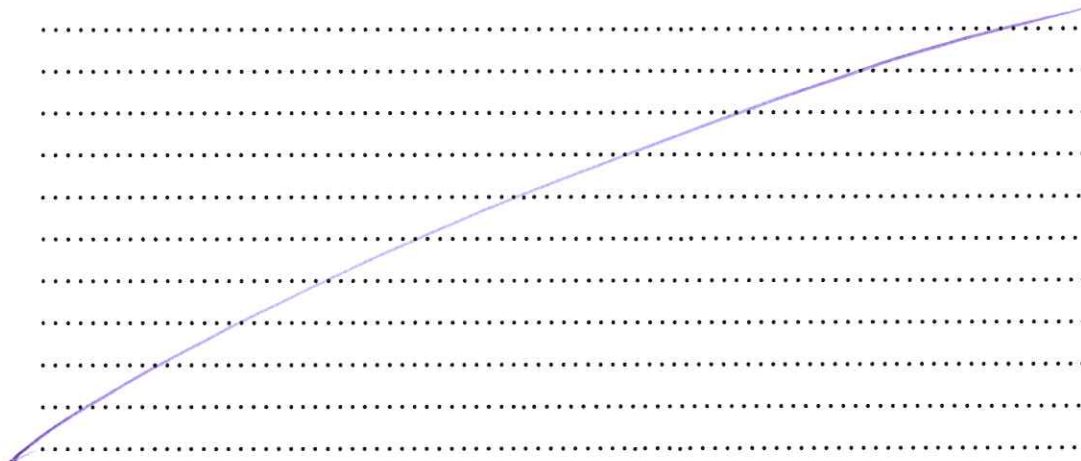
Il giorno 03 del mese di AGOSTO dell'anno 2010 alle ore 17,40 la sottoscritta Arch. Antonella Solinas, accompagnata dal collaboratore GEOM. STEFANO PORCHEDDU, si è recata presso i beni esecutati ubicati in SASSARI (SS) in VIA NIESSO N°4 per dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio relative al procedimento esecutivo n. 04/10 promosso  .

Sul posto sono convenuti:



Si da pertanto inizio alle operazioni peritali:

RILEVANDO E FOTOGRAFANDO TUTTI GLI AMBIENTI



Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 18,20, avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo, ho dichiarato DEFINITIVAMENTE chiuse le stesse, sottoscrivendo il presente verbale con i presenti.

I convenuti

