
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pinna Giovanni Battista Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2018 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|-------------------------------|--|
| Incarico..... | 1 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Lotto n. Unico | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Riepilogo bando d'asta..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Schema riassuntivo..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Formalita da cancellare | Errore. Il segnalibro non è definito. |



INCARICO

All'udienza del 05/08/2023, il sottoscritto Geom. Pinna Giovanni Battista Angelo, con studio in Via del Fiore, 4/A - 07100 - Sassari (SS), email geom.gbpinna@libero.it, PEC giovannibattista.pinna@geopec.it, Tel. 079 235 465, Fax 079 235 465, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/08/2023 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 Porto Torres (SS) - Vicolo Cabitta nc.1, scala U, piano 4

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione identificato al nc.1 del vicolo Cabitta facente parte di un fabbricato ad angolo con la via Sassari nc 119 a Porto Torres precedentemente identificato come via Sassari nc.121 posto al piano quarto di un immobile residenziale.

Zona urbanistica non eccessivamente centrale nei pressi dell'ex consorzio agrario ma vicino a scuole, attività commerciali, uffici pubblici, chiese, verde pubblico, ecc. Servita da tutte le urbanizzazioni necessarie e obbligatorie per le zone urbane.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Vicolo Cabitta nc.1, scala U, piano 4

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile oggetto di perizia sullo stesso piano confina con la propr. **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|--------|
| Abitazione | 71,50 mq | 90,00 mq | 1 | 90,00 mq | 3,00 m | quarto |
| Balcone coperto | 5,83 mq | 5,83 mq | 0,40 | 2,33 mq | 3,00 m | quarto |
| Veranda | 6,14 mq | 6,14 mq | 0,95 | 5,83 mq | 3,00 m | quarto |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 98,16 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 98,16 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In bene per la sua conformazione, struttura e disposizione interna non può essere considerato divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 14/03/1991 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 8, Part. 610, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 374,43 Piano 4 |
| Dal 14/03/1991 al 12/04/1998 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 8, Part. 610, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 374,43 |
| Dal 12/04/1993 al 07/09/1998 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 8, Part. 610, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 374,43 |



| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Piano 4 |
| Dal 07/09/1993 al 06/10/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 8, Part. 610, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 374,42 Piano 4 |
| Dal 06/10/2006 al 02/05/2013 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 4607, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 374,43 Piano 4 |
| Dal 02/05/2013 al 08/08/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 8, Part. 4607, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 374,43 Piano 4 |

Gli ultimi titolari corrispondono a quelli reali eseguiti con la procedura in atti.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| U | 8 | 4607 | 8 | 2 | A3 | 2 | 5 | 94 mq | 374,43 € | 4 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi inteso come disposizione interna degli ambienti è risultato conforme alla planimetria catastale sulla quale risulta difforme solamente la veranda (intesa come struttura amovibile) insistente sul terrazzo lato interno alla via pubblica. La regolarizzazione implica lo smantellamento della medesima struttura.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da segnalare.



PATTI

Non ci sono patti da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è parte integrante di una palazzina multipiano posta in Porto Torres vicolo Cabitta nc.1 precedentemente via Sassari l'accesso è del nc. 1 del vicolo sopra citato. L'unità immobiliare è ubicata al quarto piano della palazzina la cui epoca di costruzione risale alla fine degli anni 60,precisamente nel 1967. L'ingresso alla palazzina è dal vano scala comune e condominiale. L'unità oggetto di accertamento,è risulta avere ingresso da un portoncino posto al piano quarto , l'unità risulta esposta a sud. L'ingresso all'unità è dal portoncino caposcala posto al piano quarto precisamente sulla dx per chi arriva al piano medesimo. Internamente è costituita da un ingresso-soggiorno,cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno,un ripostiglio con altezza all'intradosso pari a mt 3,00. Le caratteristiche costruttive risultano essere le seguenti: Struttura portante in blocchi cementizi tipici del periodo di costruzione di spessore cm30 circa,con interposta camera d'aria e tamponatura di laterizio da cm.8 appositamente intonacati,le tramezzature interne in mattoni di laterizio forato dello spessore di cm.8 circa. Solai in laterocemento dello spessore medio di cm.25-30 circa.Tutte le volte e pareti risultano intonacate e tinteggiate a civile,gl i impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia e funzionanti. Le finiture sono medie, pavimenti in monocottura,delle dimensioni di cm33x33 circa disposti diagonalmente,i battiscopa sono anch'essi di monocotto. I rivestimenti sono in ceramica di dimensioni di cm 10x10 in cucina alternati da fasce, nel bagno i rivestimenti sono in ceramica per un'altezza media di mt.1,50 con piastrellatura alternata di piccole dimensioni e grandi. Tutte le pareti e le volte risultano tinteggiate con pittura lavabile. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, vasca,doccia,tutti in ceramica, gli stessi sono posizionati a terra e collegati con rubinetteria miscelata. L'impianto di adduzione parrebbe essere realizzato in rame da 12.mm di diametro; quello di scarico in pvc. L'impianto elettrico è funzionante ed è costituito da una centralina con scatole di derivazione. L'impianto è collegato al contatore che risulta avere la potenza di 1,5 kw circa. L'immobile è dotato di infissi in legno di pino di svezia di vecchia manifattura con vetro semplice,tutti gli infissi sono protetti da avvolgibili in pvc, qualche infisso è dotato di doppia protezione in alluminio ma in alcuni punti scardinati. Le porte interne risultano in legno tamburato; il portoncino coposcala di accesso risulta essere del tipo in legno semimassello a doghe.L'immobile confina con altra proprietà e con proprietà comune bcnc costituito da vano scale . Uno dei due terrazzi risulta essere chiuso lateralmente a veranda , nello stesso è ubicato un lavabo con scaldacqua elettrico della capienza di lt 80. Non è presente alcun impianto di riscaldamento e raffrescamento condominiale o privato.

Tutti gli ambienti risultano in precaria condizione di manutenzione e conservazione, nelle volte sono evidenti tracce di muffe e infiltrazioni provenienti dalla copertura soprastante, essendo sotto terrazzo praticabile l'immobile risulta sofferente di caldo estivo e freddo invernale.

L'immobile di vecchia realizzazione risulta in cattivo stato di conservazione e manutenzione,esternamente manca di manutenzione nella facciate ove l'intonaco ,le tinteggiature risultano sfiorite e ammalorate .Manca di manutenzione negli infissi, nelle volte, nelle pareti, (finestre e porte finestre, avvolgibili).

Anche le opere di ferro come le ringhiere di perimetrazione dei terrazzi esterni, necessitano di manutenzione in parte anche di essere sostituite giacchè totalmente ammalorate e cadenti paraltro pericolanti.

PARTI COMUNI



Risulta parte comune del fabbricato il vano scala che diparte dal nc.1 del vicolo chiuso denominato Cabitta censito come bcnc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù da evidenziare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato oggetto di progetto di nuova costruzione edilizia negli anni 70 . Risulta esposto direttamente a nord-est. sul vicolo Salvatore Cabitta con accesso dal nc.1 e costituisce parte integrante di una palazzina an angolo con la via Sassari. La tipologia costruttiva è la seguente: struttura di elevazione in blocchi cementizi dello spessore di cm.30 con interposta tamponatura in laterizio dello spessore di cm.8,i solai in laterocemento,le tramezzature interne in laterizio, copertura a terrazzo piano praticabile avente accesso dal vano scala condominiale. Gli infissi sono in legno di pino di svezia a due ante con vetro singolo e tapparelle avvolgibili in pvc. Il portocino di ingresso risulta del tipo in semimassello colore legno come tutti gli altri infissi,le porte interne in legno tamburato color legno. Tutte le pareti e le volte risultano intonacate e tinteggiate a civile con pittura colore bianca. Gli impianti elettrico e idrico risultano sotto traccia e funzionanti; manca totalmente l'impianto di riscaldamento. Risulta presente nella veranda esposta a sud, un boiler scadaacqua elettrico della capienza di lt 80 circa. Tutte le facciate del fabbricato ove è ubicato l'immobile oggetto di perizia sono risultate in pessima manutenzione e conservazione, la pittura e l'intonaco risultano totalmente ammalorati.

La copertura stessa dello stabile è in precarie condizioni di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato ed abitato da : **** Omissis **** residenti tutti.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 29/09/2003 al 10/10/2006 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | BOLOGNINI | 06/10/2006 | 24258 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |



| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Ufficio del Registro | 06/10/2006 | 17429 | 11190 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | conservatoria dei registri | 10/10/2006 | | |
| Dal 10/10/2006 al 09/10/2018 | **** Omissis **** | IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | BOLOGNINI CARLO | 10/10/2006 | 24259 | 7904 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ufficio del Registro | 06/10/2006 | 17430 | 3231 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Conservatoria dei registri Imm. | 06/10/2006 | | |
| Dal 10/10/2018 al 10/10/2023 | **** Omissis **** | VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | UFFICIALE GIUDIZIARIO | 28/09/2019 | 2630 | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ufficio del Registro di SS | 29/09/2018 | 13199 | 9715 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Conservatoria dei Registri Imm. | 28/09/2018 | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'esecutata **** Omissis **** ha dichiarato di avere avuto dal giudice l'attribuzione della casa oggetto di esecuzione coniugale come meglio specificato nella sentenza di divorzio della quale non si è trovata traccia.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

La debitrice **** Omissis **** sostiene di avere a proprio sostegno il diritto di abitazione dell'immobile in forza di una sentenza della quale non si è trovata traccia.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona "B2" comprende aree non completamente edificate, in cui, oltre gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la demolizione e la ricostruzione degli edifici, è consentita la nuova edificazione su aree libere secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria di 2,00 mc/mq con superficie coperta non superiore al 50%. ZONE "B"

Nelle zone "B1" e "B2" l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media delle zone, che resta stabilita in mt.14,00 e comunque rimane valida la norma per la quale l'altezza massima degli edifici non dovrà superare una volta e mezza la larghezza della strada (più eventuale arretramento) e comunque, come detto, tale altezza non potrà essere superiore a 14,00 mt. Nella zona "B3" l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media della zona, che resta stabilita in mt.8,00. In tutte le zone "B" è prescritta la distanza minima assoluta di mt.10 tra pareti prospicienti di cui almeno una finestrata. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale, o in profondità per una lunghezza inferiore a mt.24,00 nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione della area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può, consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Indipendentemente dalla destinazione di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio comunale sono inoltre soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli: 1-Vincolo cimiteriale,Vincolo archeologico o paesistico,Aree di salvaguardia delle risorse idriche Zone di tutela assolute, zone di rispetto,La larghezza delle strade e fasce di rispetto è derivabile dai grafici di Piano Regolatore Generale ed è prescrittiva,Vincoli imposti dal piano di assetto idrogeologico regionale (P.A.I.),Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana Hg1 (art.34 N.T.A. del PAI). **NORME PER LA SALVAGUARDIA** Oltre che con la classificazione come "H" della zona archeologica in prossimità del porto, per la quale è vietata l'edificazione, la salvaguardia del patrimonio archeologico è perseguita con la seguente prescrizione: Gli interventi edilizi comportanti alterazione dello stato attuale del suolo, quali lavori di sbancamento, posa di fondazioni o altre opere nel sottosuolo, ubicati all'interno del perimetro delimitato dalla linea rossa e dal mare come riportato nella tavola n° 3 della variante al PRGC approvata con Decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica n° 2266/U/1983, dovranno essere segnalati dall'interessato alla Soprintendenza Archeologica contestualmente alla domanda di concessione edilizia allegando, nel caso sia necessario, copia del relativo progetto. La medesima dovrà altresì essere preavvisata direttamente dal concessionario dalla data di inizio dei lavori. La prescrizione si applica inoltre:- nelle zone costiere per le opere di competenza del Genio Civile per le Opere Marittime; -in tutte le zone relativamente alle aree, delimitate in rosso nella tavola n°2 della variante al PRGC approvata con Decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica n° 2266/U/1983, dove esistono emergenze archeologiche. In particolare, per nuraghi o altre emergenze è prescritta una fascia di 100mt. all'interno della quale è vietata l'edificazione. Per le altre aree non interessate dalle suddette prescrizioni valgono comunque le norme della legge n°1089 dell'1.6.1939.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Agli atti del Comune di competenza risulta un progetto respinto in data 21/3/1967 perchè presentato in zona urbana non lotizzata; successivamente approvato per la costruzione di una palazzina in data 07 settembre 1967 a nome del sig.**** Omissis **** previo rilascio di nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili pratica n°1810; successivamente risulta rilasciata Autorizzazione di Agibilità pratica 626/1810 del 27 giugno 1969.(Tutti documenti sono allegati alla presente).

Rispetto al progetto autorizzato sono state riscontrate le seguenti opere in difformità: -a) La distribuzione degli ambienti risulta variata;tale situazione potrà essere regolarizzata con accertamento di conformità.

b) Presente su uno dei terrazzi a sbalzo esterni (fronte opposta al vicolo Cabitta) una veranda costituita da pareti in alluminio che chiudono i lati verticali del medesimo tra il solaio o veletta soprastante a sbalzo e la parete dell'edificio, tale struttura non risulta essere regolare dal punto di vista edilizio e necessita di smantellamento in quanto volumetria non regolarizzabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'amministratore dello stabile risulta lo studio Nali Luca di Porto Torres interpellato via pec ha confermato che l'esecutata Arca Sedda Gabriela risulta a regime con le quote condominiali pertanto non sono emersi debiti degli eseguiti nei confronti del condominio medesimo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Vicolo Cabitta nc.1, scala U, piano 4 Appartamento di civile abitazione identificato al nc.1 del vicolo Cabitta facente parte di un fabbricato ad angolo con la via Sassari nc 119 a Porto Torres precedentemente identificato come via Sassari nc.121 posto al piano quarto di un immobile residenziale. Zona urbanistica non eccessivamente centrale nel pressi dell'ex consorzio agrario ma vicino a scuole, attività commerciali, uffici pubblici, chiese, verde pubblico, ecc. Servita da tutte le urbanizzazioni necessarie e obbligatorie per le zone urbane.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4607, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 117.792,00

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo, per valori medi a mq coperto commerciale praticati nella zona; tale valore è stato verificato con altro metodo, quello della capitalizzazione del reddito per locazioni di locali simili ed eventualmente mediato. Anche il



riferimento con i valori omi è stato acquisito. Pertanto il valore medio stabilito per edifici con caratteristiche simili viene quantificato in €1200,00 euro\mq lordo.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Porto Torres (SS) - Vicolo Cabitta nc.1, scala U, piano 4 | 98,16 mq | 1.200,00 €/mq | € 117.792,00 | 100,00% | € 117.792,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 117.792,00 |

Valore di stima: € 117.792,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Variazione mercato | 8,00 | % |
| Stato d'uso e di manutenzione | 18,00 | % |
| Smontaggio della veranda non regolare | 6000,00 | € |

Valore finale di stima: € 81.166,08

Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo in base ai valori medi del nucleo abitato di Porto Torres SS in zona semicentrale.

Sul valore del fabbricato DETERMINATO IN €1200/MQ commerciale verranno decurtati in % lo stato d'uso e manutenzione che risulta essere scadente. Inoltre sarà applicato un deprezzamento anche per le opere giudicate non regolari dal punto di vista edilizio (veranda chiusa) che saranno soggette a smantellamento.

Il valore originario calcolato, sarà inoltre deprezzato anche per una percentuale dovuta a variazioni di mercato per arrivare ad un valore di mercato attuale pari ad €.827/mq lordo convenzionale.

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.

Sassari, li 30/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pinna Giovanni Battista Angelo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Vicolo Cabitta nc.1, scala U, piano 4
Appartamento di civile abitazione identificato al nc.1 del vicolo Cabitta facente parte di un fabbricato ad angolo con la via Sassari nc 119 a Porto Torres precedentemente identificato come via Sassari nc.121 posto al piano quarto di un immobile residenziale. Zona urbanistica non eccessivamente centrale nel pressi dell'ex consorzio agrario ma vicino a scuole, attività commerciali, uffici pubblici, chiese, verde pubblico, ecc. Servita da tutte le urbanizzazioni necessarie e obbligatorie per le zone urbane. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4607, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona "B2" comprende aree non completamente edificate, in cui, oltre gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la demolizione e la ricostruzione degli edifici, è consentita la nuova edificazione su aree libere secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria di 2,00 mc/mq con superficie coperta non superiore al 50%. ZONE "B" Nelle zone "B1" e "B2" l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media delle zone, che resta stabilita in mt.14,00 e comunque rimane valida la norma per la quale l'altezza massima degli edifici non dovrà superare una volta e mezza la larghezza della strada (più eventuale arretramento) e comunque, come detto, tale altezza non potrà essere superiore a 14,00 mt. Nella zona "B3" l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media della zona, che resta stabilita in mt.8,00. In tutte le zone "B" è prescritta la distanza minima assoluta di mt.10 tra pareti prospicienti di cui almeno una finestrata. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale, o in profondità per una lunghezza inferiore a mt.24,00 nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione della area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può, consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Indipendentemente dalla destinazione di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio comunale sono inoltre soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli: 1-Vincolo cimiteriale, Vincolo archeologico o paesistico, Aree di salvaguardia delle risorse idriche Zone di tutela assolute, zone di rispetto, La larghezza delle strade e fasce di rispetto è derivabile dai grafici di Piano Regolatore Generale ed è prescrittiva, Vincoli imposti dal piano di assetto idrogeologico regionale (P.A.I.), Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana Hg1 (art.34 N.T.A. del PAI). **NORME PER LA SALVAGUARDIA** Oltre che con la classificazione come "H" della zona archeologica in prossimità del porto, per la quale è vietata l'edificazione, la salvaguardia del patrimonio archeologico è perseguita con la seguente prescrizione: Gli interventi edilizi comportanti alterazione dello stato attuale del suolo, quali lavori di sbancamento, posa di fondazioni o altre opere nel sottosuolo, ubicati all'interno del perimetro delimitato dalla linea rossa e dal mare come riportato nella tavola n° 3 della variante al PRGC approvata con Decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica n° 2266/U/1983, dovranno essere segnalati dall'interessato alla Soprintendenza Archeologica contestualmente alla domanda di concessione edilizia allegando, nel caso sia necessario, copia del relativo progetto. La medesima dovrà altresì essere preavvisata direttamente dal concessionario dalla data di inizio dei lavori. La prescrizione si applica inoltre:- nelle zone costiere per le opere di competenza del Genio Civile per le Opere Marittime; -in tutte le zone relativamente alle aree, delimitate in rosso nella tavola n°2 della variante al PRGC approvata con Decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica n°



2266/U/1983, dove esistono emergenze archeologiche. In particolare, per nuraghi o altre emergenze è prescritta una fascia di 100mt. all'interno della quale è vietata l'edificazione. Per le altre aree non interessate dalle suddette prescrizioni valgono comunque le norme della legge n°1089 dell'1.6.1939.

Prezzo base d'asta: € 81.166,08



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 171/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.166,08

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Porto Torres (SS) - Vicolo Cabitta nc.1, scala U, piano 4 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4607, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A3 | Superficie | 98,16 mq |
| Stato conservativo: | <p>L'immobile è parte integrante di una palazzina multipiano posta in Porto Torres vicolo Cabitta nc.1 precedentemente via Sassari l'accesso è del nc. 1 del vicolo sopra citato. L'unità immobiliare è ubicata al quarto piano della palazzina la cui epoca di costruzione risale alla fine degli anni 60,precisamente nel 1967. L'ingresso alla palazzina è dal vano scala comune e condominiale. L'unità oggetto di accertamento,è risulta avere ingresso da un portoncino posto al piano quarto , l'unità risulta esposta a sud. L'ingresso all'unità è dal portoncino caposcala posto al piano quarto precisamente sulla dx per chi arriva al piano medesimo. Internamente è costituita da un ingresso-soggiorno,cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno,un ripostiglio con altezza all'intradosso pari a mt 3,00. Le caratteristiche costruttive risultano essere le seguenti: Struttura portante in blocchi cementizi tipici del periodo di costruzione di spessore cm30 circa,con interposta camera d'aria e tamponatura di laterizio da cm.8 appositamente intonacati,le tramezzature interne in mattoni di laterizio forato dello spessore di cm.8 circa. Solai in laterocemento dello spessore medio di cm.25-30 circa.Tutte le volte e pareti risultano intonacate e tinteggiate a civile,gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia e funzionanti. Le finiture sono medie, pavimenti in monocottura,delle dimensioni di cm33x33 circa disposti diagonalmente,i battiscopa sono anch'essi di monocotto. I rivestimenti sono in ceramica di dimensioni di cm 10x10 in cucina alternati da fasce, nel bagno i rivestimenti sono in ceramica per un'altezza media di mt.1,50 con piastrellatura alternata di piccole dimensioni e grandi. Tutte le pareti e le volte risultano tinteggiate con pittura lavabile. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, vasca,doccia,tutti in ceramica, gli stessi sono posizionati a terra e collegati con rubinetteria miscelata. L'impianto di adduzione potrebbe essere realizzato in rame da 12.mm di diametro; quello di scarico in pvc. L'impianto elettrico è funzionante ed è costituito da una centralina con scatole di derivazione. L'impianto è collegato al contatore che risulta avere la potenza di 1,5 kw circa. L'immobile è dotato di infissi in legno di pino di svezia di vecchia manifattura con vetro semplice,tutti gli infissi sono protetti da avvolgibili in pvc, qualche infisso è dotato di doppia protezione in alluminio ma in alcuni punti scardinati. Le porte interne risultano in legno tamburato; il portoncino coposcala di accesso risulta essere del tipo in legno semimassello a doghe.L'immobile confina con altra proprietà e con proprietà comune bcnc costituito da vano scale . Uno dei due terrazzi risulta essere chiuso lateralmente a veranda , nello stesso è ubicato un lavabo con scaldacqua elettrico della capienza di lt 80. Non è presente alcun impianto di riscaldamento e raffrescamento condominiale o privato. Tutti gli ambienti risultano in precaria condizione di manutenzione e conservazione, nelle volte sono evidenti tracce di muffe e infiltrazioni provenienti dalla copertura soprastante, essendo sotto terrazzo praticabile l'immobile risulta sofferente di caldo estivo e freddo invernale. L'immobile di vecchia realizzazione risulta in cattivo stato di conservazione e manutenzione,esternamente manca di manutenzione nella facciate ove l'intonaco ,le tinteggiature risultano sfiorite e ammalorate .Manca di manutenzione negli infissi, nelle volte, nelle pareti, (finestre e porte finestre, avvolgibili). Anche le opere di ferro come le ringhiere di perimetrazione dei terrazzi esterni, necessitano di manutenzione in parte anche di essere sostituite giacchè totalmente ammalorate e cadenti paraltro pericolanti.</p> | | |
| Descrizione: | Appartamento di civile abitazione identificato al nc.1 del vicolo Cabitta facente parte di un fabbricato ad angolo con la via Sassari nc 119 a Porto Torres precedentemente identificato come via Sassari nc.121 posto al piano quarto di un immobile residenziale. Zona urbanistica non eccessivamente centrale nel pressi dell'ex consorzio agrario ma vicino a scuole, attività commerciali, uffici pubblici, chiese, verde pubblico, ecc. Servita da tutte le urbanizzazioni necessarie e obbligatorie per le zone urbane. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato ed abitato da : **** Omissis **** residenti tutti. | | |



