
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dasara Valeria, nell'Esecuzione Immobiliare 156/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	5
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	7
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	7
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	7
Confini	8
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	8
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	8
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	9
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	10
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	10
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	11
Precisazioni	11
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	11
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	12
Patti	12
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	12
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	12



Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	12
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	13
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	13
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	13
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	14
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	15
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	17
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	18
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	18
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	20
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	21
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	23
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra.....	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 156/2018 del R.G.E.....	32
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.332,75	32



4 di 33



INCARICO

In data 07/09/2020, il sottoscritto Arch. Dasara Valeria, con studio in Via Barzini 14 - 07100 - Sassari (SS), email archvaleriodasara@gmail.com, PEC valeria.dasara@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Pozzomaggiore, piccolo comune pianeggiante della provincia di Sassari della regione del Logudoro, che si estende per circa 78,77 chilometri quadrati e altitudine media di 438 m s.l.m.. Conta circa 2.442 abitanti (censimento ISTAT del 2021) e dista 54 Km dal comune di Alghero, dov'è ubicato il più vicino aeroporto e 57 Km da Sassari dove si trova invece il più grande centro ospedaliero. Confina con i comuni di Semestene, Cossoine, Mara, Padria, Sindia e Suni. Il clima è temperato, caratterizzato da inverni miti ed estati calde. La ventilazione viene poco impedita dai modesti rilievi che circondano il paese. In autunno e inverno le piogge sono poco frequenti, la neve non cade tutti gli anni durando al massimo pochi giorni sui rilievi maggiori. Il territorio è quasi totalmente ad uso agrario e forestale. E' una zona vulcanica, sequenza di bassi altopiani e colline, senza molte zone di roccia affiorante. La vegetazione dominante è la macchia bassa, a volte arricchita da sugherete e rari lecci, contorti dal maestrale, molto insistente nella zona.

Il paese di Pozzomaggiore è direttamente collegato con i comuni più grandi, Alghero, Sassari e Bosa mediante autobus di linea (Arst- gestione FdS srl) La più vicina stazione ferroviaria (Ferrovie dello Stato) è quella di Alghero.

E' dotato di tutti i servizi primari quali: scuola materna, elementare e media, (mentre alcuni Istituti superiori si trovano nella vicina Alghero e Sassari), ufficio postale, istituti bancari e farmacie.

Il fabbricato oggetto di pignoramento, è ubicato al centro del paese in una zona urbana caratterizzata da piccole palazzine mono o bifamiliari con garage e piccoli cortili privati che si sviluppano prevalentemente da due piani fuori terra, talvolta uno, e confinanti con altre unità abitative lungo il lato corto. La via Caserma si configura come piccolo asse di penetrazione urbana tra le più ampie vie dell' Uguaglianza e Convento che prende il nome dall'omonima piazza dove si affaccia la Chiesa del XVII secolo di S. Antonio Abate.

La palazzina, posta perpendicolarmente alla strada, si compone di due piani fuori terra con accesso diretto pedonale dal portoncino blindato e carrabile dal garage con affaccio sulla pubblica via. Al piano terreno sono ubicati il garage/deposito, l'ingresso, la sala pranzo e il soggiorno, la cucina, un bagno di servizio e ripostiglio. La zona giorno si affaccia su un cortile posto sul retro della casa che da accesso ad un locale destinato a caldaia, ad una veranda coperta utilizzata per il ricovero degli attrezzi e ad una striscia di terreno parzialmente coltivato. Il piano superiore è accessibile mediante scala a rampa unica in muratura e ospita tre stanze da letto, un bagno, un'ampia veranda chiusa con delle vetrate e una terrazza con affaccio su strada. Inoltre sul soffitto del corridoio è presente una botola che da accesso al sottotetto.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Pozzomaggiore, piccolo comune pianeggiante della provincia di Sassari della regione del Logudoro, che si estende per circa 78,77 chilometri quadrati e altitudine media di 438 m s.l.m.. Conta circa 2.442 abitanti (censimento ISTAT del 2021) e dista 54 Km dal comune di Alghero, dov'è ubicato il più vicino aeroporto e 57 Km da Sassari dove si trova invece il più grande centro ospedaliero. Confina con i comuni di Semestene, Cossoine, Mara, Padria, Sindia e Suni. Il clima è temperato, caratterizzato da inverni miti ed estati calde. La ventilazione viene poco impedita dai modesti rilievi che circondano il paese. In autunno e inverno le piogge sono poco frequenti, la neve non cade tutti gli anni durando al massimo pochi giorni sui rilievi maggiori. Il territorio è quasi totalmente ad uso agrario e forestale. E' una zona vulcanica, sequenza di bassi altopiani e colline, senza molte zone di roccia affiorante. La vegetazione dominante è la macchia bassa, a volte arricchita da sugherete e rari lecci, contorti dal maestrale, molto insistente nella zona. Il paese di Pozzomaggiore è direttamente collegato con i comuni più grandi, Alghero, Sassari e Bosa mediante autobus di linea (Arst- gestione FdS srl) La più vicina stazione ferroviaria (Ferrovie dello Stato) è quella di Alghero.

E' dotato di tutti i servizi primari quali: scuola materna, elementare e media, (mentre alcuni Istituti superiori si trovano nella vicina Alghero e Sassari), ufficio postale, istituti bancari e farmacie.

Il fabbricato oggetto di pignoramento, è ubicato al centro del paese in una zona urbana caratterizzata da piccole palazzine mono o bifamiliari con garage e piccoli cortili privati che si sviluppano prevalentemente da due piani fuori terra, talvolta uno, e confinanti con altre unità abitative lungo il lato corto. La via Caserma si configura come piccolo asse di penetrazione urbana tra le più ampie vie dell' Uguaglianza e Convento che prende il nome dall'omonima piazza dove si affaccia la Chiesa del XVII secolo di S. Antonio Abate.

La palazzina, posta perpendicolarmente alla strada, si compone di due piani fuori terra con accesso diretto pedonale dal portoncino blindato e carrabile dal garage con affaccio sulla pubblica via. Al piano terreno sono ubicati il garage/deposito, l'ingresso, la sala pranzo e il soggiorno, la cucina, un bagno di servizio e ripostiglio. La zona giorno si affaccia su un cortile posto sul retro della casa che da accesso ad un locale destinato a caldaia, ad una veranda coperta utilizzata per il ricovero degli attrezzi e ad una striscia di terreno parzialmente coltivato. Il piano superiore è accessibile mediante scala a rampa unica in muratura e ospita tre stanze da letto, un bagno, un'ampia veranda chiusa con delle vetrate e una terrazza con affaccio su strada. Inoltre sul soffitto del corridoio è presente una botola che da accesso al sottotetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBIcato A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBIcato A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBIcato A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

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.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBIcato A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

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

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

L'immobile è prospiciente la Via Caserma. Confina a destra con proprietà **** Omissis ****, a sinistra con proprietà ****Omissis****.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

L'immobile è prospiciente la Via Caserma. Confina a destra con proprietà **** Omissis ****, a sinistra con proprietà ****Omissis****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,81 mq	96,80 mq	1,00	96,80 mq	2,70 m	Terra
Magazzino	19,25 mq	25,72 mq	0,30	7,72 mq	2,70 m	Terra
Magazzino	9,20 mq	11,72 mq	0,30	3,52 mq	2,70 m	Terra
Cortile	60,93 mq	60,93 mq	0,18	10,97 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				119,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile, seppur diviso catastalmente in due subalterni per una futura divisione (vedi sub. 2), è di fatto un'unica abitazione composta da Piano terra e 1°. La presente consistenza rappresenta solo il piano terra.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,82 mq	80,26 mq	1,00	80,26 mq	2,80 m	1°
Veranda 1	17,95 mq	17,95 mq	0,95	17,05 mq	2,70 m	1°
Terrazzo	6,61 mq	6,61 mq	0,25	1,65 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				98,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, seppur diviso catastalmente in due subalterni per una futura divisione (vedi sub. 1), è di fatto un'unica abitazione composta da Piano terra e 1°. La presente consistenza rappresenta solo il piano 1°.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/1977 al 24/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1217 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani
Dal 24/01/2001 al 03/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1217 Categoria A4 Cl.1
Dal 03/11/2008 al 05/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1217, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani
Dal 05/01/2016 al 16/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 863, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 340,86



		Piano Terra
--	--	-------------

LA VARIAZIONI DEGLI IDENTIFICATIVI DA FOGLIO 50 MAPP.LE 1217 sub.1 a MAPP.LE 863 SUB. 1 E' STATA FATTA D'UFFICIO PER BONIFICA DI IDENTIFICATIVO CATASTALE protocollo n. SS0000624 in atti dal 05/01/2016

La data del 16/08/2018 corrisponde ala data del pignoramento.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/2008 al 05/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fig. 18, Part. 1217, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 0 mq
Dal 05/01/2016 al 16/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 863, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 89 mq Rendita € 298,25 Piano 1°

In data 17/11/2008 è stato sopraelevato l'immobile : UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE protocollo n. SS0327832 in atti dal 17/11/2008

LA VARIAZIONI DEGLI IDENTIFICATIVI DA FOGLIO 50 MAPP.LE 1217 sub.2 a MAPP.LE 863 SUB. 2 E' STATA FATTA D'UFFICIO PER BONIFICA DI IDENTIFICATIVO CATASTALE protocollo n. SS0000624 in atti dal 05/01/2016

La data del 16/08/2018 corrisponde ala data del pignoramento.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catal e	Rendita	Piano	Graffato
	18	863	1		A2	2	4 vani	132 mq	340,86 €	Terra	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento a parte lievi modifiche interne.

E' IN OGNI CASO AUSPICABILE PROVVEDERE AD UN ALLINEAMENTO TRA CATASTO FABBRICATI E CATASTO TERRENI RISULTA ANCORA ATTIVA LA DITTA AL CATASTO TERRENI DEL MAPP.LE 862 SULLA QUALE INSISTE PARTE DELL'IMMOBILE COME DIMOSTRATO NELL'ALLEGATO N.05

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	863	2		A2	2	3,5 vani		298,25 €	1°	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento a parte lievi modifiche interne.

E' IN OGNI CASO AUSPICABILE PROVVEDERE AD UN ALLINEAMENTO TRA CATASTO FABBRICATI E CATASTO TERRENI RISULTA ANCORA ATTIVA LA DITTA AL CATASTO TERRENI DEL MAPP.LE 862 SULLA QUALE INSISTE PARTE DELL'IMMOBILE COME DIMOSTRATO NELL'ALLEGATO N.05

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA



Nessuna precisazione da rilevare

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

Nessuna precisazione da rilevare

PATTI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

Nessun patto da rilevare

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

Nessun patto da rilevare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

Per quanto riguarda lo stato conservativo dell'immobile bisogna distinguere due differenti zone. La prima, quella della facciata principale prospiciente la strada e la zona del piano terra (destinata a zona giorno) appare in buono stato di conservazione, è corredata di tutta una serie di finiture evidentemente recenti. La seconda invece, la parte sul retro, ovvero la facciata interna e il piano superiore evidenziano segni di degrado dovuti alla mancanza di manutenzione e all' assenza di alcune finiture. Questo vale per gli intonaci della facciata su cortile che mostra il paramento murario a vista, delle macchie di umidità presenti nelle pareti interne e sui soffitti del piano primo a denunciare la presenza di infiltrazioni provenienti dal tetto. Inoltre, al piano superiore, sono assenti le porte interne.

Anche la parte esterna del cortile appare trascurata, nelle pavimentazioni in calcestruzzo, nei muri di confine e nella tettoia coperta con lastre ondulate di eternit.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

Per quanto riguarda lo stato conservativo dell'immobile bisogna distinguere due differenti zone. La prima, quella della facciata principale prospiciente la strada e la zona del piano terra (destinata a zona giorno) appare in buono stato di conservazione, è corredata di tutta una serie di finiture evidentemente recenti. La seconda invece, la parte sul retro, ovvero la facciata interna e il piano superiore evidenziano segni di degrado dovuti alla mancanza di manutenzione e all' assenza di alcune finiture. Questo vale per gli intonaci della facciata su cortile che mostra il paramento murario a vista, delle macchie di umidità presenti nelle pareti interne e sui soffitti del piano primo a denunciare la presenza di infiltrazioni provenienti dal tetto. Inoltre, al piano superiore, sono assenti le porte interne.

Anche la parte esterna del cortile appare trascurata, nelle pavimentazioni in calcestruzzo, nei muri di confine e



nella tettoia coperta con lastre ondulate di eternit.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

Non sono presenti parti comuni

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

Non sono presenti parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

Fondazioni: non ispezionate

Altezza interna utile: mt. 2,70

Strutture verticali: muratura in cls con tamponamenti in laterizio

Solai: in cemento armato, pignatte e travetti.

Tetto: a falde inclinate con struttura in cls

Manto di copertura: tegole

Pareti interne: in blocchi quelle portanti, in laterizio forato quelle divisorie. Finitura con intonaco liscio civile tinteggiatura colorata ad elementi decorativi nella parte superiore.

Pavimentazione interna: gres porcellanato 30x30 cm; battiscopa in gres.

Infissi esterni: portoncino d'ingresso in legno; finestre a due battenti in pvc color bianco

Infissi interni: al piano terra porte in legno massello colore noce con riquadri e ferramenta color ottone. Porta interna tra ingresso e sala a due ante centinate con partizione superiore a vetri colorati. Porte interne al piano superiore assenti.

Volte: piane, intonacate e tinteggiate.

Scale: in muratura con gradini rivestiti di marmo lucido scuro.

Impianti: impianto elettrico sottotraccia e a norma; presente l'impianto citofonico; impianto di riscaldamento



misto: al piano terra con termosifoni alimentati da piccola caldaia a gas posta nella veranda al piano primo. A ventilconvettori elettrici al piano superiore nella zona notte. Presente una caldaia non funzionante al piano terra entro locale tecnico.

Terreno esclusivo: cortile di pertinenza sul retro e terreno ad uso del proprietario

Posto: entro garage con accesso diretto dalla strada

Soffitta: ricavata nel sottotetto ma priva di accesso.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

Fondazioni: non ispezionate

Altezza interna utile: mt. 2,80

Strutture verticali: muratura in cls con tamponamenti in laterizio

Solai: in cemento armato, pignatte e travetti.

Tetto: a falde inclinate con struttura in cls

Manto di copertura: tegole

Pareti interne: in blocchi quelle portanti, in laterizio forato quelle divisorie. Finitura con intonaco liscio civile tinteggiatura colorata ad elementi decorativi nella parte superiore.

Pavimentazione interna: gres porcellanato 30x30 cm; battiscopa in gres.

Infissi esterni: portoncino d'ingresso in legno; finestre a due battenti in pvc color bianco

Infissi interni: al piano terra porte in legno massello colore noce con riquadri e ferramenta color ottone. Porta interna tra ingresso e sala a due ante centinate con partizione superiore a vetri colorati. Porte interne al piano superiore assenti.

Volte: piane, intonacate e tinteggiate.

Scale: in muratura con gradini rivestiti di marmo lucido scuro.

Impianti: impianto elettrico sottotraccia e a norma; presente l'impianto citofonico; impianto di riscaldamento misto: al piano terra con termosifoni alimentati da piccola caldaia posta nella veranda al piano primo. A ventilconvettori elettrici al piano superiore nella zona notte. Presente una caldaia non funzionante al piano terra entro locale tecnico.

Terreno esclusivo: cortile di pertinenza sul retro e terreno ad uso del proprietario

Posto: entro garage con accesso diretto dalla strada

Soffitta: ricavata nel sottotetto ma priva di accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

L'immobile risultato occupato e usato come dimora fissa da uno degli esecutati ****Omissis**** esaltuariamente dal figlio minore.



BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

L'immobile risultato occupato e usato come dimora fissa da uno degli esecutati****Omissis**** esaltuariamente dal figlio minorene.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1977	**** Omissis ****	Denuncia di Successione da Pischedda Giovanni Antonio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/05/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari	11/08/1978	6710	5700
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro		51	779		
Dal 24/01/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaetano Porqueddu	24/01/2001	54317	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari	10/02/2001	2430	1619
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

SI FA PRESENTE CHE LA COMPRAVENDITA DEL 24/01/2001, OLTRE AL FOGLIO 18 P.LLA 1217 DEL CATASTO FABBRICATI COMPRENDE ANCHE UN CORTILE IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI CON IL MAPP.LE 1474 DI MQ.173,00, NON COMPRESO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO MA UNICO CORPO CONTIGUO AL FABBRICATO E CON ACCESSO DALLO STESSO.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1977	**** Omissis ****	Denuncia di Successione da Pishedda Giovanni Antonio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/05/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari	11/08/1978	6710	5700
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro		51	779		
Dal 24/01/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaetano Porqueddu	24/01/2001	54317	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari	10/02/2001	2430	1619
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

SI FA PRESENTE CHE LA COMPRAVENDITA DEL 24/01/2001, OLTRE AL FOGLIO 18 P.LLA 1217 DEL CATASTO FABBRICATI COMPRENDE ANCHE UN CORTILE IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI CON IL MAPP.LE 1474 DI MQ.173,00, NON COMPRESO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO MA UNICO CORPO CONTIGUO AL FABBRICATO E CON ACCESSO DALLO STESSO.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBIcato A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 15/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a Sassari il 09/05/2000
Reg. gen. 6442 - Reg. part. 1009
Quota: 1/1
Importo: € 69.721,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Omissis E Omissis SONO SOGGETTI TERZI DATORI DI IPOTECA Omissis (ESECUTATO)
DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA

Trascrizioni

- **Costituzione vincolo di destinazione**
Trascritto a Sassari il 09/05/2000
Reg. gen. 6443 - Reg. part. 3844
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Impegno ad abitare l'immobile in maniera stabile per un periodo superiore a 5 anni, pena la decadenza del finanziamento.



- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 03/10/2018
Reg. gen. 12841 - Reg. part. 9439
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBIcato A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 15/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a Sassari il 09/05/2000
Reg. gen. 6442 - Reg. part. 1009
Quota: 1/1
Importo: € 69.721,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Omissis E Omissis SONO SOGGETTI TERZI DATORI DI IPOTECA Omissis (ESECUTATO)
DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA

Trascrizioni

- **Costituzione vincolo di destinazione**
Trascritto a Sassari il 09/05/2000
Reg. gen. 6443 - Reg. part. 3844
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Impegno ad abitare l'immobile in maniera stabile per un periodo superiore a 5 anni, pena la decadenza del finanziamento.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 03/10/2018
Reg. gen. 12841 - Reg. part. 9439
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBIcato A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA



L'immobile ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Pozzomaggiore, nella zona B, sottozona B1 per le quali si fa riferimento all' art. 44.2 delle NTA che le definiscono. Sono le zone a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che presentano, in misura minore rispetto alla zona A, valori storico-ambientali meritevoli di attenzione, ma comunque compatibili con le prescrizioni generali di seguito indicate.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di questa zona sono le seguenti:

- a) abitazioni e servizi connessi;
- b) uffici e studi professionali;
- c) esercizi commerciali al dettaglio;
- d) esercizi pubblici ed attrezzature collettive quali:

Alberghi, ristoranti, bar e similari, circoli privati e sedi di associazioni di ogni tipo, banche, ecc.; cinema, ludoteche, centri culturali, ecc.; laboratori artigiani e similari compatibili con la residenza, cioè la cui natura e destinazione non comporti soprattutto effetti di inquinamento acustico, attività non moleste e non inquinanti; depositi e magazzini similari, limitatamente ai piani seminterrati e al piano terra; stazioni di servizio, di riparazioni per autoveicoli, di lavaggio e autocarrozzeria purché con una superficie di parcheggio all'interno dell'area pari all'area utile dell'officina e purché la rumorosità non superi gli 80 dB, misurati a 5 mt. di distanza dalla fonte del rumore.

Sono escluse stalle, scuderie, porcilaie, ricoveri di animali ed ogni altra attività che sia ritenuta in contrasto col carattere residenziale.

Gli interventi consentiti all'interno della sottozona B1, così come definiti dal R.E., sono i seguenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e sopraelevazioni, nuove costruzioni, modifiche di destinazione d'uso.

Tali lavori sono oggetto di intervento edilizio diretto e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) Rapporto massimo di copertura:

$R_c = 0,80 \text{ mq/mq}$ o pari all'esistente.

- b) Altezza massima:

$H = \text{mt. } 6,50$, o non deve superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto dei piani attuativi, come dall'art. 5 D.A. n° 2266/U 1983.

- c) Indice fondiario:

$I_f = 4.00 \text{ mc/mq}$ con Piano Attuativo,

$I_f = 3.00 \text{ mc/mq}$ con concessione diretta,

oppure secondo quanto disposto dal P.P. e comunque non superiore a 5 mc/mq .

- d) Distanza tra le pareti prospicienti finestrate: mt. 8.00, valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 2266/U 1983.

- e) Numero massimo dei piani: 2 fuori terra.

- f) Distanza minima dai confini: le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo mt. 4.00 con pareti finestrate. La distanza minima tra due edifici non in aderenza, non potrà essere inferiore a mt. 8.00, se con almeno una delle pareti finestrate.

Tali distanze possono ridursi a quelle disposte dal Codice Civile per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, per evitare l'inutilizzazione delle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione e per consentire le sopraelevazioni, qualora si estendano sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a 20 mt.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile.

- g) Superficie minima di parcheggio: nelle nuove costruzioni dovrà essere prevista una superficie minima per parcheggio privato, coperta o scoperta, accessibile dalla via pubblica, pari a $1 \text{ mq}/10 \text{ mc}$ di costruzione.

- h) Allineamenti: le nuove costruzioni dovranno seguire l'allineamento principale dei fabbricati preesistenti. In assenza di altri fabbricati dovranno sorgere sul filo interno del marciapiede o arretrati da tale filo di almeno mt. 4.00.

- i) Porticati e verande: non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel



quale sono realizzati. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare mt 3.00. Qualora siano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

L'immobile ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Pozzomaggiore, nella zona B, sottozona B1 per le quali si fa riferimento all' art. 44.2 delle NTA che le definiscono. Sono le zone a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che presentano, in misura minore rispetto alla zona A, valori storico-ambientali meritevoli di attenzione, ma comunque compatibili con le prescrizioni generali di seguito indicate.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di questa zona sono le seguenti:

- a) abitazioni e servizi connessi;
- b) uffici e studi professionali;
- c) esercizi commerciali al dettaglio;
- d) esercizi pubblici ed attrezzature collettive quali:

Alberghi, ristoranti, bar e similari, circoli privati e sedi di associazioni di ogni tipo, banche, ecc.; cinema, ludoteche, centri culturali, ecc.; laboratori artigiani e similari compatibili con la residenza, cioè la cui natura e destinazione non comporti soprattutto effetti di inquinamento acustico, attività non moleste e non inquinanti; depositi e magazzini similari, limitatamente ai piani seminterrati e al piano terra; stazioni di servizio, di riparazioni per autoveicoli, di lavaggio e autocarrozeria purché con una superficie di parcheggio all'interno dell'area pari all'area utile dell'officina e purché la rumorosità non superi gli 80 dB, misurati a 5 mt. di distanza dalla fonte del rumore.

Sono escluse stalle, scuderie, porcilaie, ricoveri di animali ed ogni altra attività che sia ritenuta in contrasto col carattere residenziale.

Gli interventi consentiti all'interno della sottozona B1, così come definiti dal R.E., sono i seguenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e sopraelevazioni, nuove costruzioni, modifiche di destinazione d'uso.

Tali lavori sono oggetto di intervento edilizio diretto e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) Rapporto massimo di copertura:

$R_c = 0,80 \text{ mq/mq}$ o pari all'esistente.

- b) Altezza massima:

$H = \text{mt. } 6,50$, o non deve superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto dei piani attuativi, come dall'art. 5 D.A. n° 2266/U 1983.

- c) Indice fondiario:

$I_f = 4.00 \text{ mc/mq}$ con Piano Attuativo,

$I_f = 3.00 \text{ mc/mq}$ con concessione diretta,

oppure secondo quanto disposto dal P.P. e comunque non superiore a 5 mc/mq .

- d) Distanza tra le pareti prospicienti finestrate: mt. 8.00, valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 2266/U 1983.

- e) Numero massimo dei piani: 2 fuori terra.

- f) Distanza minima dai confini: le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo mt. 4.00 con pareti finestrate. La distanza minima tra due edifici non in aderenza, non potrà essere inferiore a mt. 8.00, se con almeno una delle pareti finestrate.

Tali distanze possono ridursi a quelle disposte dal Codice Civile per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, per evitare l'inutilizzazione delle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione e per consentire le sopraelevazioni, qualora si estendano sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a 20 mt.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani



privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile.

g) Superficie minima di parcheggio: nelle nuove costruzioni dovrà essere prevista una superficie minima per parcheggio privato, coperta o scoperta, accessibile dalla via pubblica, pari a 1 mq/10 mc di costruzione.

h) Allineamenti: le nuove costruzioni dovranno seguire l'allineamento principale dei fabbricati preesistenti. In assenza di altri fabbricati dovranno sorgere sul filo interno del marciapiede o arretrati da tale filo di almeno mt. 4.00.

i) Porticati e verande: non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare mt 3.00. Qualora siano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il Piano terra risulta persistente al 1967

Dagli atti risulta rilasciato il seguente provvedimento:

1- CONCESSIONE EDILIZIA N.72 DEL 14/12/1999 rilasciata a Omissis e Omissis, relativa a lavori di " Ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, modifica prospetti" di una casa di civile abitazione ubicata in Via Caserma n.7.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

GLOBALMENTE ESISTE CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI ED IL PROGETTO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA DI CUI SOPRA AD ECCEZIONE DELLE SEGUENTI DIFFORMITÀ SANABILI.

1) Piano terra- realizzazione di tettoia coperta sul cortile;

2) Piano 1° - Ampliamento di camera con riduzione del terrazzo prospiciente la pubblica Via.

Per il dettaglio si rimanda all'allegato n.06

Per sanare le difformità sono necessari i seguenti provvedimenti:

Richiesta di accertamento di conformità di opere eseguite senza autorizzazione nel caso in cui questa poteva essere rilasciata ai sensi dell'art.16 della L.r 23/85.



Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di permesso di costruire dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, oppure, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche e integrazioni e comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500. (inserito dall'art. 20 della L.R. 1/2019).

Nel caso in esame si stimano i seguenti costi;

- 1-Sanzione urbanistica € 500,00;
- 2-Onorario professionale pratica urbanistica (compr.IVA) € 2 800,00
- 3-Onorario professionale pratica catastale (compr.IVA) € 600,00;
- 4-Spese catastali € 50,00

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA E' STATO REDATTO DAL SOTTOSCRITTO CTU E ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il Piano terra risulta persistente al 1967

Dagli atti risulta rilasciato il seguente provvedimento:

1- CONCESSIONE EDILIZIA N.72 DEL 14/12/1999 rilasciata a Omissis e Omissis, relativa a lavori di Ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, modifica prospetti" di una casa di civile abitazione ubicata in Via Caserma n.7.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

GLOBALMENTE ESISTE CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI ED IL PROGETTO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA DI CUI SOPRA AD ECCEZIONE DELLE SEGUENTI DIFFORMITA' SANABILI.

- 1) Piano terra- realizzazione di tettoia coperta sul cortile;
 - 2) Piano 1° - Ampliamento di camera con riduzione del terrazzo prospiciente la pubblica Via.
- Per il dettaglio si rimanda all'allegato n.06

Per sanare le difformità sono necessari i seguenti provvedimenti:

Richiesta di accertamento di conformità di opere eseguite senza autorizzazione nel caso in cui questa poteva essere rilasciata ai sensi dell'art.16 della L.r 23/85.

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di permesso di costruire dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, oppure, in caso di gratuità a norma di



legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche e integrazioni e comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500. (inserito dall'art. 20 della L.R. 1/2019.

Nel caso in esame si stimano i seguenti costi;

1-Sanzione urbanistica € 500,00;

2-Onorario professionale pratica urbanistica (compr.IVA) € 2 800,00

3-Onorario professionale pratica catastale (compr.IVA) € 600,00;

4-Spese catastali € 50,00

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA E' STATO REDATTO DAL SOTTOSCRITTO CTU E ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBIcato A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

essendo una palazzina indipendente non è stato istituito il condominio.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBIcato A POZZOMAGGIORE (SS) - VIA CASERMA N.7, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

essendo una palazzina indipendente non è stato istituito il condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra
L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Pozzomaggiore, piccolo comune pianeggiante della provincia di Sassari della regione del Logudoro, che si estende per circa 78,77 chilometri quadrati e altitudine media di 438 m s.l.m.. Conta circa 2.442 abitanti (censimento ISTAT del 2021) e dista 54 Km dal comune di Alghero, dov'è ubicato il più vicino aeroporto e 57 Km da Sassari dove si trova invece il più grande centro ospedaliero. Confina con i comuni di Semestene, Cossoine, Mara, Padria, Sindia e Suni. Il clima è temperato, caratterizzato da inverni miti ed estati calde. La ventilazione viene poco impedita dai modesti rilievi che circondano il paese. In autunno e inverno le piogge sono poco frequenti, la neve non cade tutti gli anni durando al massimo pochi giorni sui rilievi maggiori. Il territorio è quasi totalmente ad uso agrario e forestale. E' una zona vulcanica, sequenza di bassi altopiani e colline, senza molte zone di roccia affiorante. La vegetazione dominante è la macchia bassa, a volte arricchita da sugherete e rari lecci, contorti dal maestrale, molto insistente nella zona. Il paese di Pozzomaggiore è direttamente collegato con i comuni più grandi, Alghero, Sassari e Bosa mediante autobus di linea (Arst- gestione FdS srl) La più vicina stazione ferroviaria (Ferrovie dello Stato) è quella di Alghero. E' dotato di tutti i servizi primari quali: scuola materna, elementare e media, (mentre alcuni Istituti superiori si trovano nella vicina Alghero e Sassari), ufficio postale, istituti bancari e farmacie. Il fabbricato oggetto di pignoramento, è ubicato al centro del paese in una zona urbana caratterizzata da piccole palazzine mono o bifamiliari con garage e piccoli cortili privati che si sviluppano prevalentemente da due piani fuori terra, talvolta uno, e confinanti con altre unità abitative lungo il lato corto. La via Caserma si configura come piccolo asse di penetrazione urbana tra le più ampie vie dell'Uguaglianza e Convento che prende il nome dall'omonima piazza dove si affaccia la Chiesa del XVII secolo di S. Antonio Abate. La palazzina, posta perpendicolarmente alla strada, si compone di due piani fuori terra con accesso diretto pedonale dal portoncino blindato e carrabile dal garage con affaccio sulla pubblica via. Al piano terreno sono ubicati il garage/deposito, l'ingresso, la sala pranzo e il soggiorno, la cucina, un bagno di servizio e ripostiglio. La zona giorno si affaccia su un cortile posto sul retro della casa che da accesso ad un locale destinato a caldaia, ad una veranda coperta utilizzata per il ricovero degli attrezzi e ad una striscia di terreno parzialmente coltivato. Il piano superiore è accessibile mediante scala a rampa unica in muratura e ospita tre stanze da letto, un bagno, un'ampia veranda chiusa con delle vetrate e una terrazza con affaccio su strada. Inoltre sul soffitto del corridoio è presente una botola che da accesso al sottotetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 863, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 68.430,75
Al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile si è proceduto utilizzando il "metodo per comparazione diretta

Da ricerca effettuata sui portali immobiliari, essendo in un piccolo borgo privo di dinamicità di mercato, non si sono riscontrati immobili in vendita che possano avere caratteristiche simili a quello in esame. Ci si è avvalsi quindi della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Sassari, comparata con le quotazioni del Borsino Immobiliare per il comune di Pozzomaggiore: I parametri sono i seguenti:

Fonte OMI
Provincia: SASSARI
Comune: BANARI
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale



Stato conservativo: Normale

Valore minimo € 500,00/mq.

Valore max € 650,00 /mq.

Valore medio € $(500,00+650,00)/2 = € 575,00$

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra
L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Pozzomaggiore, piccolo comune pianeggiante della provincia di Sassari della regione del Logudoro, che si estende per circa 78,77 chilometri quadrati e altitudine media di 438 m s.l.m.. Conta circa 2.442 abitanti (censimento ISTAT del 2021) e dista 54 Km dal comune di Alghero, dov'è ubicato il più vicino aeroporto e 57 Km da Sassari dove si trova invece il più grande centro ospedaliero. Confina con i comuni di Semestene, Cossoine, Mara, Padria, Sindia e Suni. Il clima è temperato, caratterizzato da inverni miti ed estati calde. La ventilazione viene poco impedita dai modesti rilievi che circondano il paese. In autunno e inverno le piogge sono poco frequenti, la neve non cade tutti gli anni durando al massimo pochi giorni sui rilievi maggiori. Il territorio è quasi totalmente ad uso agrario e forestale. E' una zona vulcanica, sequenza di bassi altopiani e colline, senza molte zone di roccia affiorante. La vegetazione dominante è la macchia bassa, a volte arricchita da sugherete e rari lecci, contorti dal maestrale, molto insistente nella zona. Il paese di Pozzomaggiore è direttamente collegato con i comuni più grandi, Alghero, Sassari e Bosa mediante autobus di linea (Arst- gestione FdS srl) La più vicina stazione ferroviaria (Ferrovie dello Stato) è quella di Alghero. E' dotato di tutti i servizi primari quali: scuola materna, elementare e media, (mentre alcuni Istituti superiori si trovano nella vicina Alghero e Sassari), ufficio postale, istituti bancari e farmacie. Il fabbricato oggetto di pignoramento, è ubicato al centro del paese in una zona urbana caratterizzata da piccole palazzine mono o bifamiliari con garage e piccoli cortili privati che si sviluppano prevalentemente da due piani fuori terra, talvolta uno, e confinanti con altre unità abitative lungo il lato corto. La via Caserma si configura come piccolo asse di penetrazione urbana tra le più ampie vie dell'Uguaglianza e Convento che prende il nome dall'omonima piazza dove si affaccia la Chiesa del XVII secolo di S. Antonio Abbate. La palazzina, posta perpendicolarmente alla strada, si compone di due piani fuori terra con accesso diretto pedonale dal portoncino blindato e carrabile dal garage con affaccio sulla pubblica via. Al piano terreno sono ubicati il garage/deposito, l'ingresso, la sala pranzo e il soggiorno, la cucina, un bagno di servizio e ripostiglio. La zona giorno si affaccia su un cortile posto sul retro della casa che da accesso ad un locale destinato a caldaia, ad una veranda coperta utilizzata per il ricovero degli attrezzi e ad una striscia di terreno parzialmente coltivato. Il piano superiore è accessibile mediante scala a rampa unica in muratura e ospita tre stanze da letto, un bagno, un'ampia veranda chiusa con delle vetrate e una terrazza con affaccio su strada. Inoltre sul soffitto del corridoio è presente una botola che da accesso al sottotetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 863, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 56.902,00
Al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile si è proceduto utilizzando il "metodo per comparazione diretta

Da ricerca effettuata sui portali immobiliari, essendo in un piccolo borgo privo di dinamicità di mercato, non si sono riscontrati immobili in vendita che possano avere caratteristiche simili a quello in esame. Ci si è avvalsi quindi della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Sassari, comparata con le quotazioni del Borsino Immobiliare per il comune di Pozzomaggiore: I parametri sono i seguenti:

Fonte OMI

Provincia: SASSARI

Comune: BANARI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO



Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale
 Stato conservativo: Normale
 Valore minimo € 500,00/mq.
 Valore max € 650,00 /mq.
 Valore medio € (500,00+650,00)/2= €. 575,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra	119,01 mq	575,00 €/mq	€ 68.430,75	100,00%	€ 68.430,75
Bene N° 2 - Porzione d'immobile Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra	98,96 mq	575,00 €/mq	€ 56.902,00	100,00%	€ 56.902,00
				Valore di stima:	€ 125.332,75

Valore di stima: € 125.332,75

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3950,00	€

Valore finale di stima: € 125.332,75

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 02/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Arch. Dasara Valeria



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia n.72 del 14/12/1999-grafici di progetto (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 4 Google maps - Foto satellitare google earth (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Sovrapposizione edificio a estratto di mappa
- ✓ N° 6 Altri allegati - Sovrapposizione rilievo edificio a tavole di progetto (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestato Prestazione energetica Sub.1 (Aggiornamento al 24/01/2022)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Attestato prestazione energetica sub.2 (Aggiornamento al 24/01/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra
L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Pozzomaggiore, piccolo comune pianeggiante della provincia di Sassari della regione del Logudoro, che si estende per circa 78,77 chilometri quadrati e altitudine media di 438 m s.l.m.. Conta circa 2.442 abitanti (censimento ISTAT del 2021) e dista 54 Km dal comune di Alghero, dov'è ubicato il più vicino aeroporto e 57 Km da Sassari dove si trova invece il più grande centro ospedaliero. Confina con i comuni di Semestene, Cossoine, Mara, Padria, Sindia e Suni. Il clima è temperato, caratterizzato da inverni miti ed estati calde. La ventilazione viene poco impedita dai modesti rilievi che circondano il paese. In autunno e inverno le piogge sono poco frequenti, la neve non cade tutti gli anni durando al massimo pochi giorni sui rilievi maggiori. Il territorio è quasi totalmente ad uso agrario e forestale. E' una zona vulcanica, sequenza di bassi altopiani e colline, senza molte zone di roccia affiorante. La vegetazione dominante è la macchia bassa, a volte arricchita da sugherete e rari lecci, contorti dal maestrale, molto insistente nella zona. Il paese di Pozzomaggiore è direttamente collegato con i comuni più grandi, Alghero, Sassari e Bosa mediante autobus di linea (Arst- gestione FdS srl) La più vicina stazione ferroviaria (Ferrovie dello Stato) è quella di Alghero. E' dotato di tutti i servizi primari quali: scuola materna, elementare e media, (mentre alcuni Istituti superiori si trovano nella vicina Alghero e Sassari), ufficio postale, istituti bancari e farmacie. Il fabbricato oggetto di pignoramento, è ubicato al centro del paese in una zona urbana caratterizzata da piccole palazzine mono o bifamiliari con garage e piccoli cortili privati che si sviluppano prevalentemente da due piani fuori terra, talvolta uno, e confinanti con altre unità abitative lungo il lato corto. La via Caserma si configura come piccolo asse di penetrazione urbana tra le più ampie vie dell'Uguaglianza e Convento che prende il nome dall'omonima piazza dove si affaccia la Chiesa del XVII secolo di S. Antonio Abbate. La palazzina, posta perpendicolarmente alla strada, si compone di due piani fuori terra con accesso diretto pedonale dal portoncino blindato e carrabile dal garage con affaccio sulla pubblica via. Al piano terreno sono ubicati il garage/deposito, l'ingresso, la sala pranzo e il soggiorno, la cucina, un bagno di servizio e ripostiglio. La zona giorno si affaccia su un cortile posto sul retro della casa che da accesso ad un locale destinato a caldaia, ad una veranda coperta utilizzata per il ricovero degli attrezzi e ad una striscia di terreno parzialmente coltivato. Il piano superiore è accessibile mediante scala a rampa unica in muratura e ospita tre stanze da letto, un bagno, un'ampia veranda chiusa con delle vetrate e una terrazza con affaccio su strada. Inoltre sul soffitto del corridoio è presente una botola che da accesso al sottotetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 863, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Pozzomaggiore, nella zona B, sottozona B1 per le quali si fa riferimento all' art. 44.2 delle NTA che le definiscono. Sono le zone a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che presentano, in misura minore rispetto alla zona A, valori storico-ambientali meritevoli di attenzione, ma comunque compatibili con le prescrizioni generali di seguito indicate. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di questa zona sono le seguenti: a) abitazioni e servizi connessi; b) uffici e studi professionali; c) esercizi commerciali al dettaglio; d) esercizi pubblici ed attrezzature collettive quali: Alberghi, ristoranti, bar e similari, circoli privati e sedi di associazioni di ogni tipo, banche, ecc.; cinema, ludoteche, centri culturali, ecc.; laboratori artigiani e similari compatibili con la residenza, cioè la cui natura e destinazione non comporti soprattutto effetti di inquinamento acustico, attività non moleste e non inquinanti; depositi e magazzini similari, limitatamente ai piani seminterrati e al piano terra; stazioni di servizio, di riparazioni per autoveicoli, di lavaggio e autocarrozzeria purché con una superficie di parcheggio all'interno dell'area pari all'area utile dell'officina e purché la rumorosità non superi gli 80 dB, misurati a 5 mt. di distanza dalla fonte del rumore. Sono escluse stalle, scuderie,



porcilaie, ricoveri di animali ed ogni altra attività che sia ritenuta in contrasto col carattere residenziale. Gli interventi consentiti all'interno della sottozona B1, così come definiti dal R.E., sono i seguenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e sopraelevazioni, nuove costruzioni, modifiche di destinazione d'uso. Tali lavori sono oggetto di intervento edilizio diretto e devono rispettare le seguenti prescrizioni: a) Rapporto massimo di copertura: $R_c = 0,80 \text{ mq/mq}$ o pari all'esistente. b) Altezza massima: $H = \text{mt. } 6,50$, o non deve superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto dei piani attuativi, come dall'art. 5 D.A. n° 2266/U 1983. c) Indice fondiario: $I_f = 4.00 \text{ mc/mq}$ con Piano Attuativo, $I_f = 3.00 \text{ mc/mq}$ con concessione diretta, oppure secondo quanto disposto dal P.P. e comunque non superiore a 5 mc/mq . d) Distanza tra le pareti prospicienti finestrate: $\text{mt. } 8.00$, valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 2266/U 1983. e) Numero massimo dei piani: 2 fuori terra. f) Distanza minima dai confini: le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo $\text{mt. } 4.00$ con pareti finestrate. La distanza minima tra due edifici non in aderenza, non potrà essere inferiore a $\text{mt. } 8.00$, se con almeno una delle pareti finestrate. Tali distanze possono ridursi a quelle disposte dal Codice Civile per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, per evitare l'inutilizzazione delle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione e per consentire le sopraelevazioni, qualora si estendano sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a 20 mt. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile. g) Superficie minima di parcheggio: nelle nuove costruzioni dovrà essere prevista una superficie minima per parcheggio privato, coperta o scoperta, accessibile dalla via pubblica, pari a $1 \text{ mq}/10 \text{ mc}$ di costruzione. h) Allineamenti: le nuove costruzioni dovranno seguire l'allineamento principale dei fabbricati preesistenti. In assenza di altri fabbricati dovranno sorgere sul filo interno del marciapiede o arretrati da tale filo di almeno $\text{mt. } 4.00$. i) Porticati e verande: non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare $\text{mt. } 3.00$. Qualora siano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente.

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra
L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Pozzomaggiore, piccolo comune pianeggiante della provincia di Sassari della regione del Logudoro, che si estende per circa $78,77$ chilometri quadrati e altitudine media di 438 m s.l.m. . Conta circa 2.442 abitanti (censimento ISTAT del 2021) e dista 54 Km dal comune di Alghero, dov'è ubicato il più vicino aeroporto e 57 Km da Sassari dove si trova invece il più grande centro ospedaliero. Confina con i comuni di Semestene, Cossoine, Mara, Padria, Sindia e Suni. Il clima è temperato, caratterizzato da inverni miti ed estati calde. La ventilazione viene poco impedita dai modesti rilievi che circondano il paese. In autunno e inverno le piogge sono poco frequenti, la neve non cade tutti gli anni durando al massimo pochi giorni sui rilievi maggiori. Il territorio è quasi totalmente ad uso agrario e forestale. E' una zona vulcanica, sequenza di bassi altopiani e colline, senza molte zone di roccia affiorante. La vegetazione dominante è la macchia bassa, a volte arricchita da sugherete e rari lecci, contorti dal maestrale, molto insistente nella zona. Il paese di Pozzomaggiore è direttamente collegato con i comuni più grandi, Alghero, Sassari e Bosa mediante autobus di linea (Arst- gestione FdS srl) La più vicina stazione ferroviaria (Ferrovie dello Stato) è quella di Alghero. E' dotato di tutti i servizi primari quali: scuola materna, elementare e media, (mentre alcuni Istituti superiori si trovano nella vicina Alghero e Sassari), ufficio postale, istituti bancari e farmacie. Il fabbricato oggetto di pignoramento, è ubicato al centro del paese in una zona urbana caratterizzata da piccole palazzine mono o bifamiliari con garage e piccoli cortili privati che si sviluppano prevalentemente da due piani fuori terra, talvolta uno, e confinanti con altre unità abitative lungo il lato corto. La via Caserma si configura come piccolo asse di penetrazione urbana tra le più ampie vie dell'Uguaglianza e Convento che prende il nome dall'omonima piazza dove si affaccia la Chiesa del XVII



secolo di S. Antonio Abbate. La palazzina, posta perpendicolarmente alla strada, si compone di due piani fuori terra con accesso diretto pedonale dal portoncino blindato e carrabile dal garage con affaccio sulla pubblica via. Al piano terreno sono ubicati il garage/deposito, l'ingresso, la sala pranzo e il soggiorno, la cucina, un bagno di servizio e ripostiglio. La zona giorno si affaccia su un cortile posto sul retro della casa che da accesso ad un locale destinato a caldaia, ad una veranda coperta utilizzata per il ricovero degli attrezzi e ad una striscia di terreno parzialmente coltivato. Il piano superiore è accessibile mediante scala a rampa unica in muratura e ospita tre stanze da letto, un bagno, un'ampia veranda chiusa con delle vetrate e una terrazza con affaccio su strada. Inoltre sul soffitto del corridoio è presente una botola che da accesso al sottotetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 863, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Pozzomaggiore, nella zona B, sottozona B1 per le quali si fa riferimento all' art. 44.2 delle NTA che le definiscono. Sono le zone a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che presentano, in misura minore rispetto alla zona A, valori storico-ambientali meritevoli di attenzione, ma comunque compatibili con le prescrizioni generali di seguito indicate. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di questa zona sono le seguenti: a) abitazioni e servizi connessi; b) uffici e studi professionali; c) esercizi commerciali al dettaglio; d) esercizi pubblici ed attrezzature collettive quali: Alberghi, ristoranti, bar e similari, circoli privati e sedi di associazioni di ogni tipo, banche, ecc.; cinema, ludoteche, centri culturali, ecc.; laboratori artigiani e similari compatibili con la residenza, cioè la cui natura e destinazione non comporti soprattutto effetti di inquinamento acustico, attività non moleste e non inquinanti; depositi e magazzini similari, limitatamente ai piani seminterrati e al piano terra; stazioni di servizio, di riparazioni per autoveicoli, di lavaggio e autocarrozzeria purché con una superficie di parcheggio all'interno dell'area pari all'area utile dell'officina e purché la rumorosità non superi gli 80 dB, misurati a 5 mt. di distanza dalla fonte del rumore. Sono escluse stalle, scuderie, porcilaie, ricoveri di animali ed ogni altra attività che sia ritenuta in contrasto col carattere residenziale. Gli interventi consentiti all'interno della sottozona B1, così come definiti dal R.E., sono i seguenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e sopraelevazioni, nuove costruzioni, modifiche di destinazione d'uso. Tali lavori sono oggetto di intervento edilizio diretto e devono rispettare le seguenti prescrizioni: a) Rapporto massimo di copertura: $R_c = 0,80 \text{ mq/mq}$ o pari all'esistente. b) Altezza massima: $H = \text{mt. } 6,50$, o non deve superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto dei piani attuativi, come dall'art. 5 D.A. n° 2266/U 1983. c) Indice fondiario: $I_f = 4.00 \text{ mc/mq}$ con Piano Attuativo, $I_f = 3.00 \text{ mc/mq}$ con concessione diretta, oppure secondo quanto disposto dal P.P. e comunque non superiore a 5 mc/mq . d) Distanza tra le pareti prospicienti finestrate: mt. 8.00, valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 2266/U 1983. e) Numero massimo dei piani: 2 fuori terra. f) Distanza minima dai confini: le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo mt. 4.00 con pareti finestrate. La distanza minima tra due edifici non in aderenza, non potrà essere inferiore a mt. 8.00, se con almeno una delle pareti finestrate. Tali distanze possono ridursi a quelle disposte dal Codice Civile per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, per evitare l'inutilizzazione delle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione e per consentire le sopraelevazioni, qualora si estendano sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a 20 mt. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile. g) Superficie minima di parcheggio: nelle nuove costruzioni dovrà essere prevista una superficie minima per parcheggio privato, coperta o scoperta, accessibile dalla via pubblica, pari a $1 \text{ mq}/10 \text{ mc}$ di costruzione. h) Allineamenti: le nuove costruzioni dovranno seguire l'allineamento principale dei fabbricati preesistenti. In assenza di altri fabbricati dovranno sorgere sul filo interno del marciapiede o arretrati da tale filo di almeno mt. 4.00. i) Porticati e verande: non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati. Tale limite potrà essere



elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare mt 3.00. Qualora siano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente.

Prezzo base d'asta: € 125.332,75



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 156/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.332,75

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 863, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	119,01 mq
Stato conservativo:	Per quanto riguarda lo stato conservativo dell'immobile bisogna distinguere due differenti zone. La prima, quella della facciata principale prospiciente la strada e la zona del piano terra (destinata a zona giorno) appare in buono stato di conservazione, è corredata di tutta una serie di finiture evidentemente recenti. La seconda invece, la parte sul retro, ovvero la facciata interna e il piano superiore evidenziano segni di degrado dovuti alla mancanza di manutenzione e all' assenza di alcune finiture. Questo vale per gli intonaci della facciata su cortile che mostra il paramento murario a vista, delle macchie di umidità presenti nelle pareti interne e sui soffitti del piano primo a denunciare la presenza di infiltrazioni provenienti dal tetto. Inoltre, al piano superiore, sono assenti le porte interne. Anche la parte esterna del cortile appare trascurata, nelle pavimentazioni in calcestruzzo, nei muri di confine e nella tettoia coperta con lastre ondulate di eternit.		
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Pozzomaggiore, piccolo comune pianeggiante della provincia di Sassari della regione del Logudoro, che si estende per circa 78,77 chilometri quadrati e altitudine media di 438 m s.l.m.. Conta circa 2.442 abitanti (censimento ISTAT del 2021) e dista 54 Km dal comune di Alghero, dov'è ubicato il più vicino aeroporto e 57 Km da Sassari dove si trova invece il più grande centro ospedaliero. Confina con i comuni di Semestene, Cossuine, Mara, Padria, Sindia e Suni. Il clima è temperato, caratterizzato da inverni miti ed estati calde. La ventilazione viene poco impedita dai modesti rilievi che circondano il paese. In autunno e inverno le piogge sono poco frequenti, la neve non cade tutti gli anni durando al massimo pochi giorni sui rilievi maggiori. Il territorio è quasi totalmente ad uso agrario e forestale. E' una zona vulcanica, sequenza di bassi altopiani e colline, senza molte zone di roccia affiorante. La vegetazione dominante è la macchia bassa, a volte arricchita da sugherete e rari lecci, contorti dal maestrale, molto insistente nella zona. Il paese di Pozzomaggiore è direttamente collegato con i comuni più grandi, Alghero, Sassari e Bosa mediante autobus di linea (Arst- gestione FdS srl) La più vicina stazione ferroviaria (Ferrovie dello Stato) è quella di Alghero. E' dotato di tutti i servizi primari quali: scuola materna, elementare e media, (mentre alcuni Istituti superiori si trovano nella vicina Alghero e Sassari), ufficio postale, istituti bancari e farmacie. Il fabbricato oggetto di pignoramento, è ubicato al centro del paese in una zona urbana caratterizzata da piccole palazzine mono o bifamiliari con garage e piccoli cortili privati che si sviluppano prevalentemente da due piani fuori terra, talvolta uno, e confinanti con altre unità abitative lungo il lato corto. La via Caserma si configura come piccolo asse di penetrazione urbana tra le più ampie vie dell' Uguaglianza e Convento che prende il nome dall'omonima piazza dove si affaccia la Chiesa del XVII secolo di S. Antonio Abbate. La palazzina, posta perpendicolarmente alla strada, si compone di due piani fuori terra con accesso diretto pedonale dal portoncino blindato e carrabile dal garage con affaccio sulla pubblica via. Al piano terreno sono ubicati il garage/deposito, l'ingresso, la sala pranzo e il soggiorno, la cucina, un bagno di servizio e ripostiglio. La zona giorno si affaccia su un cortile posto sul retro della casa che da accesso ad un locale destinato a caldaia, ad una veranda coperta utilizzata per il ricovero degli attrezzi e ad una striscia di terreno parzialmente coltivato. Il piano superiore è accessibile mediante scala a rampa unica in muratura e ospita tre stanze da letto, un bagno, un'ampia veranda chiusa con delle vetrate e una terrazza con affaccio su strada. Inoltre sul soffitto del corridoio è presente una botola che da accesso al sottotetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risultato occupato e usato come dimora fissa da uno degli esecutati Omissis esaltuariamente dal figlio minorene.		



Bene N° 2 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Pozzomaggiore (SS) - Via Caserma n.7, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 863, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	98,96 mq
Stato conservativo:	<p>Per quanto riguarda lo stato conservativo dell'immobile bisogna distinguere due differenti zone. La prima, quella della facciata principale prospiciente la strada e la zona del piano terra (destinata a zona giorno) appare in buono stato di conservazione, è corredata di tutta una serie di finiture evidentemente recenti. La seconda invece, la parte sul retro, ovvero la facciata interna e il piano superiore evidenziano segni di degrado dovuti alla mancanza di manutenzione e all'assenza di alcune finiture. Questo vale per gli intonaci della facciata su cortile che mostra il paramento murario a vista, delle macchie di umidità presenti nelle pareti interne e sui soffitti del piano primo a denunciare la presenza di infiltrazioni provenienti dal tetto. Inoltre, al piano superiore, sono assenti le porte interne. Anche la parte esterna del cortile appare trascurata, nelle pavimentazioni in calcestruzzo, nei muri di confine e nella tettoia coperta con lastre ondulate di eternit.</p>		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Pozzomaggiore, piccolo comune pianeggiante della provincia di Sassari della regione del Logudoro, che si estende per circa 78,77 chilometri quadrati e altitudine media di 438 m s.l.m.. Conta circa 2.442 abitanti (censimento ISTAT del 2021) e dista 54 Km dal comune di Alghero, dov'è ubicato il più vicino aeroporto e 57 Km da Sassari dove si trova invece il più grande centro ospedaliero. Confina con i comuni di Semestene, Cossoine, Mara, Padria, Sordia e Suni. Il clima è temperato, caratterizzato da inverni miti ed estati calde. La ventilazione viene poco impedita dai modesti rilievi che circondano il paese. In autunno e inverno le piogge sono poco frequenti, la neve non cade tutti gli anni durando al massimo pochi giorni sui rilievi maggiori. Il territorio è quasi totalmente ad uso agrario e forestale. E' una zona vulcanica, sequenza di bassi altipiani e colline, senza molte zone di roccia affiorante. La vegetazione dominante è la macchia bassa, a volte arricchita da sugherete e rari lecci, contorti dal maestrale, molto insistente nella zona. Il paese di Pozzomaggiore è direttamente collegato con i comuni più grandi, Alghero, Sassari e Bosa mediante autobus di linea (Arst- gestione FdS srl) La più vicina stazione ferroviaria (Ferrovie dello Stato) è quella di Alghero. E' dotato di tutti i servizi primari quali: scuola materna, elementare e media, (mentre alcuni Istituti superiori si trovano nella vicina Alghero e Sassari), ufficio postale, istituti bancari e farmacie. Il fabbricato oggetto di pignoramento, è ubicato al centro del paese in una zona urbana caratterizzata da piccole palazzine mono o bifamiliari con garage e piccoli cortili privati che si sviluppano prevalentemente da due piani fuori terra, talvolta uno, e confinanti con altre unità abitative lungo il lato corto. La via Caserma si configura come piccolo asse di penetrazione urbana tra le più ampie vie dell' Uguaglianza e Convento che prende il nome dall'omonima piazza dove si affaccia la Chiesa del XVII secolo di S. Antonio Abbate. La palazzina, posta perpendicolarmente alla strada, si compone di due piani fuori terra con accesso diretto pedonale dal portoncino blindato e carrabile dal garage con affaccio sulla pubblica via. Al piano terreno sono ubicati il garage/deposito, l'ingresso, la sala pranzo e il soggiorno, la cucina, un bagno di servizio e ripostiglio. La zona giorno si affaccia su un cortile posto sul retro della casa che da accesso ad un locale destinato a caldaia, ad una veranda coperta utilizzata per il ricovero degli attrezzi e ad una striscia di terreno parzialmente coltivato. Il piano superiore è accessibile mediante scala a rampa unica in muratura e ospita tre stanze da letto, un bagno, un'ampia veranda chiusa con delle vetrate e una terrazza con affaccio su strada. Inoltre sul soffitto del corridoio è presente una botola che da accesso al sottotetto.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risultato occupato e usato come dimora fissa da uno degli esecutati Omissis esaltuariamente dal figlio minorene.		

