
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pinna Giovanni Battista Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti	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 04/07/2024, 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.pinnna@geopec.it, Tel. 079 235 465, Fax 079 235 465, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2024 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 Sassari (SS) - Via Rodolfo Morandi nc.3, edificio B2, scala U, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Rodolfo Morandi nc.3, edificio B2, scala U, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3, EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO 2

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di una palazzina avente accesso dal nc.3 della via Morandi a Sassari. La predetta via risulta essere una traversa di via Vardabasso nella immediate vicinaze della rotatoria per via Milano e Via Carbonazzi, Zona periferica della città di Sassari. L'area sulla quale sorge il complesso immobiliare è dotata di pargheggi e posti auto appositamente dedicati per ciascuna unità immobiliare. La palazzina ove è unicato l'immobile oggetto di esproprio è costituita da tre piani fuori terra, tutti collegati da una scala comune che diparte dal piano terra. Al sito si accede a mezzo di un cancello in ferro a scorrere disposto sulla dx che prospetta la via Morandi. La palazzina edificata fine anni 80 primo anni 90 è composta da un piano terra, un piano primo, un piano secondo con un piano soffitte. Le unità sono distribuite nel numero di due per piano. L'unità oggetto di accertamento in origine era costituita dal piano secondo e piano terzo. Sucessivamente frazionata ha dato origine a due unità distinte una a destinazione abitativa piano secondo, avente accesso dal portoncino caposcala posto sulla dx per chi arriva al pianerottolo, l'altra destinata a deposito e posta al piano terzo.

L'accesso programmato con ivg delegato è stato eseguito nelle date 20 settembre 2024, in data 08/10/2024, in data 30/10/2024, ma non è stato possibile accedere. L'accesso forzoso è stato materializzato con ausilio della forza pubblica e di personale idoneo in data 29 gennaio 2025 con provvedimento apposito alle ore 9,30.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3, EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO T

Trattasi di un posto auto scoperto al piano terra di pertinenza di un appartamento di civile abitazione al piano secondo di una palazzina avente accesso dal nc.3 della via Morandi a Sassari.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Rodolfo Morandi nc.3, edificio B2, scala U, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Rodolfo Morandi nc.3, edificio B2, scala U, piano T

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3, EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3, EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Confini

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3, EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO 2

L'immobile oggetto di perizia sullo stesso piano confina con la propr. ## omissis## confina inoltre con vano scala condominiale e con il vano ascensore comune a tutte le unità dello stabile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3, EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO T



Il posto auto oggetto di accertamento confina a nord con la proprietà **** Omissis **** ad est con il cortile condominiale benc sub.143

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3, EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	96,70 mq	117,39 mq	1	117,39 mq	2,70 m	SECONDO
VERANDA	9,88 mq	10,00 mq	0,95	9,50 mq	2,70 m	SECONDO
TERRAZZO	7,70 mq	8,00 mq	0,40	3,20 mq	2,70 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				130,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3, EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
POSTO AUTO	10,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3, EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 09/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 128, Part. 316, Sub. 23, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2



Dal 09/05/1995 al 22/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 128, Part. 316, Sub. 342, Zc. 2 Categoria A2
Dal 22/11/1995 al 08/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 316, Sub. 342 Categoria A2
Dal 08/08/2002 al 08/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 316, Sub. 342 Categoria A2

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3,
EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/1989 al 22/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 316, Sub. 144 Categoria C6
Dal 22/11/1995 al 08/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 316, Sub. 144 Categoria C6
Dal 08/08/2002 al 08/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 316, Sub. 144 Categoria C6

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3,
EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	128	316	342	2	A2	1	5,5	123 mq	798,34 €	2	

Corrispondenza catastale

Si è riscontrato che nella scheda catastale l'immobile è costituito da due terrazzi, nella realtà uno di questi risulta chiuso a volume da elementi prefabbricati in alluminio e vetro. E' accertabile inoltre che rispetto alla planimetria catastale mod.b sono state realizzate delle modifiche interne come il frazionamento del soggiorno è la realizzazione di una ulteriore camera nella zona notte, oltre all'eliminazione di un ripostiglio lato cucina.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3,
EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO T**



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	128	316	144	2	C6	1		11 mq	48,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale rappresenta il posto auto esterno ubicato nel cortile comune condominiale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3, EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO 2

L'immobile dalla data di costruzione 1987-1993 risulta avere necessità di manutenzione interna nei solai dove sono evidenti scassi oltre la muffa da sbalzo termico; sono presenti nel bagno principale ed in una camera da letto importanti infiltrazioni nell'intradosso del solaio tali da provocarne gocciolamento sulla pavimentazione. I servizi igienici bagno e wc sono in pessimo stato di manutenzione ed abbandono necessita verifica degli impianti di adduzione e scarico. Le infiltrazioni sopra menzionate provengono dal piano soprastante che risulta abitato da altra proprietà.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3, EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO T

Il posto auto scoperto ha accesso dal bcnc identificato come cortile al piano terra comune sub.143, il posto auto di pertinenza dell'unità immobiliare identificato con il sub.144 della superficie di mq 11 circa è posizionato sulla sx per chi entra dal cancello carraio, questo è precisamente il secondo in senso ortogonale alla costruzione ove è l'unità oggetto di accertamento. Lo stato di conservazione è normale, quest'ultimo è delimitato da una striscia bianca.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3, EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO 2

Le parti comuni dell'edificio sono le scale di accesso all'edificio e l'impianto ascensore. Nella planimetria allegata vengono indicati detti servizi graficamente.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3, EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO T

Lo spazio comune che permette l'accesso carraio al posto auto è precisamente il bcnc identificato come sub.143, cortile.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3, EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO 2

L'accesso al vano scala comune a tutte le unità del complesso è precisamente dal subalterno 143 identificato come cortile o bene comune non censibile. L'accesso a quest'ultimo è dalla via Morandi nc.3.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3, EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO T

L'accesso al posto auto scoperto è precisamente dal subalterno 143 identificato come cortile o bene comune non censibile. L'ingresso esterno è dalla via Morandi nc.3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3, EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO 2

L'unità immobiliare oggetto di espropriazione forzata è parte integrante di un edificio che risulta edificato con sistemi costruttivi non eccessivamente remoti ma neppure attuali, questi risalgono alla fine degli anni 80 primi anni 90. Questa è ubicata al piano secondo di una palazzina disposta su tre livelli fuori terra. La struttura portante in blocchi cementizi intervallata da pilastri in c.a,i solai in laterocemento, le tramezzature in laterizio, gli impianti elettrico, idrico con predisposto anche l'impianto di riscaldamento risultano sotto traccia. Quello elettrico e idrico non risultano funzionanti giacché le utenze risultano distaccate i punti luce e le prese risultano molto usurate e disconnesse alcune anche ammalorate. Le pareti e le volte sono intonacate e tinteggiate con intonaco a base calce, la pavimentazione in ceramica disposta diagonalmente 30x30. Le scale interne sono rivestite in piastrelle il corrimano risulta in ferro. Gli infissi sono in legno massello a due ante e sono dotati tutti di vetro camera con persiane oscuranti anch'esse in legno.

L'unità immobiliare posta al piano secondo è composta da un soggiorno con annesso terrazzo, una cucina abitabile con annessa veranda chiusa, un primo servizio igienico dotato dei pezzi sanitari nello specifico di un wc, doccia, lavabo e bidet ; le pareti sono rivestite in ceramica per un'altezza di circa mt2.40. La zona giorno sopra descritta intercomunica con la zona notte a mezzo di un corridoio, quest'ultima è composta da: tre camere da letto tutte dotate di finestre ad ante e persiane oscuranti, un bagno avente accesso dal corridoio con vasca, vaso, bidet e lavabo, la rubinetteria a miscelatori, scaldacqua, le pareti sono rivestite da piastrellatura per un'altezza di cm240. Nel soggiorno è presente un camino a legna la cui canna fumaria prosegue dal piano fino alla copertura.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è pessimo, tutte le volte sono impregnate di muffe, sono evidenti dalle foto allegate le muffe affioranti nell'intradosso del solaio, in due vani sono presenti scassi sul solaio. Le porte interne sono in legno massello, alcune riportano danneggiamenti da urti; il portoncino caposcala blindato di accesso all'unità risulta forzato senza danneggiamenti particolari (il pannello interno risulta da sostituire), segni particolari sono emersi da forzature precedenti in altre e possibili occasioni da probabile smarrimento delle chiavi. Tutti gli infissi sono protetti da persiane ad ante in legno massello dotate di serramenta di chiusura ed apertura.

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Rodolfo Morandi nc.3, edificio B2, scala U, piano T

Il posto auto esterno occupato dell'auto di proprietà dell'esecutato è identificabile sul suolo esterno con accesso dell'area di pertinenza condominiale. Le caratteristiche costruttive del bene immobile sono



identificabili dalla pavimentazione in massetto cementizio lisciato il cui perimetro è delimitato .

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3,
EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO 2

Nell'immobile oggetto di esproprio risulta residente l'esecutato tale

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3,
EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO T

Nell'immobile oggetto di esproprio risulta residente l'esecutato tale

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3,
EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/2002	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO, DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUDICE DELLE ESECUZIONI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	21/10/2002	15143	10922
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE PUBBLICO IPOTECA VOLONTARIA, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LOJACONO VINCENZO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI		20485	2709
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/08/2018	**** Omissis ****	ATTO AMMINISTRATIVO PER CAUSA DI MORTE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE,			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI SASSARI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	25/09/2018	12424	9117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2019	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO IPOTECA GIUDIZIALE, CON SENTENZA DI CONDANNA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI SASSARI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI		11317	1066
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2023	**** Omissis ****	ATTO ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI SASSARI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	06/10/2023	17319	13116
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3,
EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/2002	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO, DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUDICE DELLE ESECUZIONI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	21/10/2002	15143	10922
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE PUBBLICO IPOTECA VOLONTARIA, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LOJACONO VINCENZO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI		20485	2709
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/08/2018	**** Omissis ****	ATTO AMMINISTRATIVO PER CAUSA DI MORTE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE,			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI SASSARI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	25/09/2018	12424	9117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2019	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO IPOTECA GIUDIZIALE, CON SENTENZA DI CONDANNA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI SASSARI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI		11317	1066
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2023	**** Omissis ****	ATTO ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI SASSARI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	06/10/2023	17319	13116
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3, EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO 2

ART. 20 SOTTOZONE B – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A che pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato.

La pianificazione comunale sulle zone B individua le seguenti sottozone:



SOTTOZONE B1 - Ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento

SOTTOZONE B2 - Ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana

SOTTOZONE B3 - Ambiti di completamento e/o conferma dell'edificato interni o contigui al centro matrice proposto

SOTTOZONE B4 - Ambiti di riqualificazione degli ex tessuti produttivi presenti all'interno della città compatta

2. INDIRIZZI NORMATIVI

I caratteri architettonici e di pregio degli edifici devono essere mantenuti e valorizzati; a riguardo la pianificazione del PUC promuove azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia. Nei tessuti incompleti gli interventi edilizi devono, per quanto possibile e nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi, ricucire gli isolati mantenendo l'impostazione del tessuto esistente.

Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano.

3. PRESCRIZIONI PAI

Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato

ART. 21 SOTTOZONE B1 – CONFERMA DELL'EDIFICATO ESISTENTE

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di Pagina 29 di 108 parziale completamento. Gli ambiti delle sottozone B1 sono classificati in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono:

B1.10 IF MAX3 H MAX.9 RC MAX 50

Distanze: - Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E; per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6; - la distanza minima fra pareti, di cui almeno una finestrata, non può essere inferiore a 10 m.

Altezze: per le sottozone B1.2, B1.2.1, B1.14, B1.23*, si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83, secondo Pagina 30 di 108

il quale l'altezza massima dei nuovi edifici, non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti. nella zona.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

TITOLO ABILITATIVO DIRETTO 3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

Sono consentite le seguenti categorie d'intervento:

I1

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

I2

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

I3

INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

I4

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

I8

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

I10

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA 4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:



MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA

RES01 - Residenziale abitativa

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES02.a - Bed & Breakfast

RES02.b - Residence

RES02.c - Boat & Breakfast

RES02.d - Domos

RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza

RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;

RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;

RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq;

RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq

RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;

MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA

TR01 - Strutture ricettive alberghiere

TR01.a - Alberghi

TR01.b - Alberghi residenziali

TR01.c - Villaggi albergo

TR01.d - Alberghi diffusi

Pagina 31 di 108

TR02 Strutture ricettive extralberghiere

TR02.a - Case per ferie

TR02.b - Ostelli per la gioventù

MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE

AI01 - Attività produttive di beni

AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza

AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.

MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA

DIR - Direzionale

DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati

DIR02 - Attività produttive di servizi

DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università

DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)

DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura

DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali

DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;

DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc

DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità

COMM - Commercio

COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)

COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)

COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro

COMM05 - Commercio all'ingrosso



COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

SS - Socio- sanitaria

SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari);

SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali;

SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;

SS.d - Attrezzature socio assistenziali

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI:
Gli interventi di ristrutturazione urbanistica I10, nuova edificazione I8, e di ristrutturazione edilizia I4 comportanti demolizione e ricostruzione, dovranno essere realizzati rispettando l'arretramento dalla strada secondo le caratteristiche dell'edificato al contorno; dove l'edificazione è caratterizzata dall'attestazione del fabbricato sul filo interno del marciapiedi, ci si dovrà attenere a tale caratteristica, evitando, quando è possibile, la realizzazione di balconi e/o ballatoi a sbalzo sul suolo pubblico, privilegiando invece le logge incassate; laddove non sia presente tale tipologia di edificazione, si dovrà osservare un arretramento minimo di 2 metri dal filo interno del marciapiedi, o di 4 metri in sua assenza.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3,
EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO T**

ART. 20 SOTTOZONE B – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A che pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato.

La pianificazione comunale sulle zone B individua le seguenti sottozone:

SOTTOZONE B1 - Ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento

SOTTOZONE B2 - Ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana

SOTTOZONE B3 - Ambiti di completamento e/o conferma dell'edificato interni o contigui al centro matrice proposto

SOTTOZONE B4 - Ambiti di riqualificazione degli ex tessuti produttivi presenti all'interno della città compatta

2. INDIRIZZI NORMATIVI

I caratteri architettonici e di pregio degli edifici devono essere mantenuti e valorizzati; a riguardo la pianificazione del PUC promuove azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia. Nei tessuti incompleti gli interventi edilizi devono, per quanto possibile e nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi, ricucire gli isolati mantenendo l'impostazione del tessuto esistente.

Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano.

3. PRESCRIZIONI PAI

Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato

ART. 21 SOTTOZONE B1 – CONFERMA DELL'EDIFICATO ESISTENTE

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di
Pagina 29 di 108

parziale completamento. Gli ambiti delle sottozone B1 sono classificati in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono:

B1.10 IF MAX3 H MAX.9 RC MAX 50



Distanze: - Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E; per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6; - la distanza minima fra pareti, di cui almeno una finestrata, non può essere inferiore a 10 m.

Altezze: per le sottozone B1.2, B1.2.1, B1.14, B1.23*, si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83, secondo Pagina 30 di 108

il quale l'altezza massima dei nuovi edifici, non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti. nella zona.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

TITOLO ABILITATIVO DIRETTO 3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

Sono consentite le seguenti categorie d'intervento:

I1

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

I2

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

I3

INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

I4

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

I8

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

I10

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA 4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA

RES01 - Residenziale abitativa

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES02.a - Bed & Breakfast

RES02.b - Residence

RES02.c - Boat & Breakfast

RES02.d - Domos

RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza

RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;

RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;

RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq;

RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq

RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;

MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA

TR01 - Strutture ricettive alberghiere

TR01.a - Alberghi

TR01.b - Alberghi residenziali

TR01.c - Villaggi albergo



TR01.d - Alberghi diffusi

Pagina 31 di 108

TR02 Strutture ricettive extralberghiere

TR02.a - Case per ferie

TR02.b - Ostelli per la gioventù

MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE

AI01 - Attività produttive di beni

AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza

AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.

MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA

DIR - Direzionale

DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati

DIR02 - Attività produttive di servizi

DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università

DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)

DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura

DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali

DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;

DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc

DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità

COMM - Commercio

COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)

COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)

COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro

COMM05 - Commercio all'ingrosso

COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

SS - Socio- sanitaria

SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari);

SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali;

SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;

SS.d - Attrezzature socio assistenziali 5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica I10, nuova edificazione I8, e di ristrutturazione edilizia I4 comportanti demolizione e ricostruzione, dovranno essere realizzati rispettando l'arretramento dalla strada secondo le caratteristiche dell'edificato al contorno; dove l'edificazione è caratterizzata dall'attestazione del fabbricato sul filo interno del marciapiedi, ci si dovrà attenere a tale caratteristica, evitando, quando è possibile, la realizzazione di balconi e/o ballatoi a sbalzo sul suolo pubblico, privilegiando invece le logge incassate; laddove non sia presente tale tipologia di edificazione, si dovrà osservare un arretramento minimo di 2 metri dal filo interno del marciapiedi, o di 4 metri in sua assenza.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3, EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO 2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'edificio risulta edificato ai sensi delle seguenti concessioni edilizie: Concessione edilizia n°134 del 20/03/1987

Concessione edilizia n°425 del 1 settembre 1989; Concessione edilizia n°596 del 26 ottobre 1990;



Concessione edilizia n°73 del 29 febbraio 1992; Concessione edilizia n°48 del 02 febbraio 1993
Certificato di Agibilità n°24 a seguito di sopralluogo del 30/03/1993 rilasciato in data 15 Aprile 1993
Certificato di Agibilità n°25 a seguito di sopralluogo del 30/03/1993 rilasciato in data del 15/04/1993
Tutta la documentazione risulta rilasciata a nome della società edificante "Società S.I.C.A. srl"

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Con riferimento all'istanza protocollata presso l'ufficio preposto del comune si fa presente che, a seguito dell'incendio dell'Archivio Edilizio del 2005, parte della documentazione del Settore è stata danneggiata o resa inaccessibile, tra cui la pratica oggetto della richiesta.

Pertanto gli unici documenti disponibili per l'estrazione sono i provvedimenti di licenza di costruzione e concessione edificatoria e/o l'agibilità, che si trasmettono in allegato.

Il terrazzo esposto a nord-est risulta chiuso a volume con elementi in alluminio e vetro. Tale rappresentazione viene interpretata come una volumetria non autorizzata giacchè nella catastale storica tale chiusura non è rappresentata.

Dalla medesima planimetria catastale unico atto che rappresenti l'immobile all'origine è accertabile che anche le opere interne risultano difformi dallo stato accertato. Un ripostiglio tra la cucina ed il soggiorno non risulta nella realtà. Anche la sala risulta nella planimetria catastale più grande giacchè risulta essere stata frazionata per la realizzazione della terza camera nella zona notte.

Dall'accesso agli atti non risulta alcuna tavola rappresentativa lo stabile oggetto di accertamento.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3,
EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO T**

L'edificio e sue pertinenze risulta edificato ai sensi delle seguenti concessioni edilizie:

Concessione edilizia n°134 del 20/03/1987

Concessione edilizia n°425 del 1 settembre 1989; Concessione edilizia n°596 del 26 ottobre 1990;

Concessione edilizia n°73 del 29 febbraio 1992; Concessione edilizia n°48 del 02 febbraio 1993

Certificato di Agibilità n°24 a seguito di sopralluogo del 30/03/1993 rilasciato in data 15 Aprile 1993

Certificato di Agibilità n°25 a seguito di sopralluogo del 30/03/1993 rilasciato in data del 15/04/1993

Tutta la documentazione risulta rilasciata a nome della società edificante "Società S.I.C.A. srl"

Con riferimento all'istanza protocollata presso l'ufficio preposto del comune si fa presente che, a seguito dell'incendio dell'Archivio Edilizio del 2005, parte della documentazione del Settore è stata danneggiata o resa inaccessibile, tra cui la pratica oggetto della richiesta.

Pertanto gli unici documenti disponibili per l'estrazione sono i provvedimenti di licenza di costruzione e concessione edificatoria e/o l'agibilità, che si trasmettono in allegato.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3, EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO 2

Risulta da parte del Condominio omonimo Via Morandi nc.3 palazzina B2 un pignoramento immobiliare nei confronti dell'esecutato per mancati pagamenti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA RODOLFO MORANDI NC.3, EDIFICIO B2, SCALA U, PIANO T

Risulta da parte del Condominio omonimo Via Morandi nc.3 un palazzina B2 un pignoramento immobiliare nei confronti dell'esecutato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di un unico lotto di vendita costituito da un appartamento di civile abitazione ed un posto auto esterno. I due beni sono l'uno a servizio dell'altro pertanto si stima un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Rodolfo Morandi nc.3, edificio B2, scala U, piano 2

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di una palazzina avente accesso dal nc.3 della via Morandi a Sassari. La predetta via risulta essere una traversa di via Vardabasso nella immediate vicinanza della rotatoria per via Milano e Via Carbonazzi, Zona periferica della città di Sassari. L'area sulla quale sorge il complesso immobiliare è dotata di parcheggi e posti auto appositamente dedicati per ciascuna unità immobiliare. La palazzina ove è ubicato l'immobile oggetto di esproprio è costituita da tre piani fuori terra, tutti collegati da una scala comune che dipende dal piano terra. Al sito si accede a mezzo di un cancello in ferro a scorrere disposto sulla dx che prospetta la via Morandi. La palazzina edificata fine anni 80 primo anni 90 è composta da un piano terra, un piano primo, un piano secondo con un piano soffitte. Le unità sono distribuite nel numero di due per piano. L'unità oggetto di accertamento in origine era costituita dal piano secondo e piano terzo. Successivamente frazionata ha dato origine a due unità distinte una a destinazione abitativa piano secondo, avente accesso dal portoncino caposcala posto sulla dx per chi arriva al pianerottolo, l'altra destinata a deposito e posta al piano terzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 316, Sub. 342, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 234.162,00

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 a nuovo stabilito per edifici con caratteristiche simili viene quantificato in €1800,00 euro \mq lordo.



- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Rodolfo Morandi nc.3, edificio B2, scala U, piano T. Trattasi di un posto auto scoperto al piano terra di pertinenza di un appartamento di civile abitazione al piano secondo di una palazzina avente accesso dal nc.3 della via Morandi a Sassari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 316, Sub. 144, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.600,00

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 a nuovo stabilito per locali aventi caratteristiche simili a quell'oggetto di accertamento viene quantificato in €600,00 euro /mq lordo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via Rodolfo Morandi nc.3, edificio B2, scala U, piano 2	130,09 mq	1.800,00 €/mq	€ 234.162,00	100,00%	€ 234.162,00
Bene N° 2 - Posto auto Sassari (SS) - Via Rodolfo Morandi nc.3, edificio B2, scala U, piano T	11,00 mq	600,00 €/mq	€ 6.600,00	100,00%	€ 6.600,00
Valore di stima:					€ 240.762,00

Valore di stima: € 240.762,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

Valore finale di stima: € 174.571,50

Per la stima, si è partiti dal valore a nuovo per poi decurtare i costi di demolizione delle opere giudicate non regolari (veranda costituita dalla chiusura di un terrazzo), la variazione di mercato la vetustà oltre alle spese condominiali insolute. Si rende necessaria inoltre pratica di mancata scia presso l'ente preposto (comune) per la regolarizzazione delle opere interne con una sanzione minima oltre alla



variazione catastale di aggiornamento.

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 20/03/2025

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 Sassari (SS) - Via Rodolfo Morandi nc.3, edificio B2, scala U, piano 2

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di una palazzina avente accesso dal nc.3 della via Morandi a Sassari. La predetta via risulta essere una traversa di via Vardabasso nella immediate vicinanza della rotatoria per via Milano e Via Carbonazzi, Zona periferica della città di Sassari. L'area sulla quale sorge il complesso immobiliare è dotata di parcheggi e posti auto appositamente dedicati per ciascuna unità immobiliare. La palazzina ove è ubicato l'immobile oggetto di esproprio è costituita da tre piani fuori terra, tutti collegati da una scala comune che diparte dal piano terra. Al sito si accede a mezzo di un cancello in ferro a scorrere disposto sulla dx che prospetta la via Morandi. La palazzina edificata fine anni 80 primo anni 90 è composta da un piano terra, un piano primo, un piano secondo con un piano soffitte. Le unità sono distribuite nel numero di due per piano. L'unità oggetto di accertamento in origine era costituita dal piano secondo e piano terzo. Successivamente frazionata ha dato origine a due unità distinte una a destinazione abitativa piano secondo, avente accesso dal portoncino caposcala posto sulla dx per chi arriva al pianerottolo, l'altra destinata a deposito e posta al piano terzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 316, Sub. 342, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: ART. 20 SOTTOZONE B - DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI 1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A che pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato. La pianificazione comunale sulle zone B individua le seguenti sottozone: SOTTOZONE B1 - Ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento SOTTOZONE B2 - Ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana SOTTOZONE B3 - Ambiti di completamento e/o conferma dell'edificato interni o contigui al centro matrice proposto SOTTOZONE B4 - Ambiti di riqualificazione degli ex tessuti produttivi presenti all'interno della città compatta 2. INDIRIZZI NORMATIVI I caratteri architettonici e di pregio degli edifici devono essere mantenuti e valorizzati; a riguardo la pianificazione del PUC promuove azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia. Nei tessuti incompleti gli interventi edilizi devono, per quanto possibile e nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi, ricucire gli isolati mantenendo l'impostazione del tessuto esistente. Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano. 3. PRESCRIZIONI PAI Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato ART. 21 SOTTOZONE B1 - CONFERMA DELL'EDIFICATO ESISTENTE 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di Pagina 29 di 108 parziale completamento. Gli ambiti delle sottozone B1 sono classificati in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono: B1.10 IF MAX3 H MAX.9 RC MAX 50 Distanze: - Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E; per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6; - la distanza minima fra pareti, di cui almeno una finestrata,



non può essere inferiore a 10 m. Altezze: per le sottozone B1.2, B1.2.1, B1.14, B1.23*, si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83, secondo Pagina 30 di 108 il quale l'altezza massima dei nuovi edifici, non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE: TITOLO ABILITATIVO DIRETTO

3. CATEGORIE D'INTERVENTO: Sono consentite le seguenti categorie d'intervento: I1 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA I2 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA I3 INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO I4 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA I8 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE I10 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA RES01 - Residenziale abitativa RES02 - Strutture ricettive extralberghiere RES02.a - Bed & Breakfast RES02.b - Residence RES02.c - Boat & Breakfast RES02.d - Domos RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV) RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq; RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq; RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq; RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;

MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA TR01 - Strutture ricettive alberghiere TR01.a - Alberghi TR01.b - Alberghi residenziali TR01.c - Villaggi albergo TR01.d - Alberghi diffusi Pagina 31 di 108 TR02 Strutture ricettive extralberghiere TR02.a - Case per ferie TR02.b - Ostelli per la gioventù

MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE AI01 - Attività produttive di beni AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.

MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA

DIR - Direzionale DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati DIR02 - Attività produttive di servizi DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto) DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc; DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità

COMM - Commercio COMM01a - Esercizi di vicinato (EV) COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV) COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro COMM05 - Commercio all'ingrosso COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

SS - Socio- sanitaria SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari); SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali; SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale; SS.d - Attrezzature socio assistenziali

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Gli interventi di ristrutturazione urbanistica I10, nuova edificazione I8, e di ristrutturazione edilizia I4 comportanti demolizione e ricostruzione, dovranno essere realizzati rispettando l'arretramento dalla strada secondo le caratteristiche dell'edificato al contorno; dove l'edificazione è caratterizzata dall'attestazione del fabbricato sul filo interno del marciapiedi, ci si dovrà attenere a tale caratteristica, evitando, quando è possibile, la realizzazione di balconi e/o ballatoi a sbalzo sul suolo pubblico, privilegiando invece le logge incassate; laddove non sia presente tale tipologia di edificazione, si dovrà osservare un arretramento minimo di 2 metri dal filo interno del marciapiedi, o di 4 metri in sua assenza.



- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Rodolfo Morandi nc.3, edificio B2, scala U, piano T

Trattasi di un posto auto scoperto al piano terra di pertinenza di un appartamento di civile abitazione al piano secondo di una palazzina avente accesso dal nc.3 della via Morandi a Sassari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 316, Sub. 144, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: ART. 20 SOTTOZONE B – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI 1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A che pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato. La pianificazione comunale sulle zone B individua le seguenti sottozone: SOTTOZONE B1 - Ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento SOTTOZONE B2 - Ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana SOTTOZONE B3 - Ambiti di completamento e/o conferma dell'edificato interni o contigui al centro matrice proposto SOTTOZONE B4 - Ambiti di riqualificazione degli ex tessuti produttivi presenti all'interno della città compatta 2. INDIRIZZI NORMATIVI I caratteri architettonici e di pregio degli edifici devono essere mantenuti e valorizzati; a riguardo la pianificazione del PUC promuove azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia. Nei tessuti incompleti gli interventi edilizi devono, per quanto possibile e nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi, ricucire gli isolati mantenendo l'impostazione del tessuto esistente. Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano. 3. PRESCRIZIONI PAI Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato ART. 21 SOTTOZONE B1 – CONFERMA DELL'EDIFICATO ESISTENTE 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di Pagina 29 di 108 parziale completamento. Gli ambiti delle sottozone B1 sono classificati in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono: B1.10 IF MAX3 H MAX.9 RC MAX 50 Distanze: - Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E; per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6; - la distanza minima fra pareti, di cui almeno una finestrata, non può essere inferiore a 10 m. Altezze: per le sottozone B1.2, B1.2.1, B1.14, B1.23*, si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83, secondo Pagina 30 di 108 il quale l'altezza massima dei nuovi edifici, non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti. nella zona. 2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE: TITOLO ABILITATIVO DIRETTO 3. CATEGORIE D'INTERVENTO: Sono consentite le seguenti categorie d'intervento: 11 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA 12 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 13 INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO 14 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 18 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE 110 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA 4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA RES01 - Residenziale abitativa RES02 - Strutture ricettive extralberghiere RES02.a - Bed & Breakfast RES02.b - Residence RES02.c - Boat & Breakfast RES02.d - Domos RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV) RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq; RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di



vendita non superiore a 500 mq; RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq; RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq; MACROCATEGORIA 2 - TURISTICO-RICETTIVA TR01 - Strutture ricettive alberghiere TR01.a - Alberghi TR01.b - Alberghi residenziali TR01.c - Villaggi albergo TR01.d - Alberghi diffusi Pagina 31 di 108 TR02 Strutture ricettive extralberghiere TR02.a - Case per ferie TR02.b - Ostelli per la gioventù MACROCATEGORIA 3 - ARTIGIANALE E INDUSTRIALE AI01 - Attività produttive di beni AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso. MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA DIR - Direzionale DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati DIR02 - Attività produttive di servizi DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto) DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc; DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità COMM - Commercio COMM01a - Esercizi di vicinato (EV) COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV) COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro COMM05 - Commercio all'ingrosso COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande SS - Socio- sanitaria SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari); SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali; SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale; SS.d - Attrezzature socio assistenziali 5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Gli interventi di ristrutturazione urbanistica I10, nuova edificazione I8, e di ristrutturazione edilizia I4 comportanti demolizione e ricostruzione, dovranno essere realizzati rispettando l'arretramento dalla strada secondo le caratteristiche dell'edificato al contorno; dove l'edificazione è caratterizzata dall'attestazione del fabbricato sul filo interno del marciapiedi, ci si dovrà attenere a tale caratteristica, evitando, quando è possibile, la realizzazione di balconi e/o ballatoi a sbalzo sul suolo pubblico, privilegiando invece le logge incassate; laddove non sia presente tale tipologia di edificazione, si dovrà osservare un arretramento minimo di 2 metri dal filo interno del marciapiedi, o di 4 metri in sua assenza.

Prezzo base d'asta: € 174.571,50



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 121/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 174.571,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Rodolfo Morandi nc.3, edificio B2, scala U, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 316, Sub. 342, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	130,09 mq
Stato conservativo:	L'immobile dalla data di costruzione 1987-1993 risulta avere necessità di manutenzione interna nei solai dove sono evidenti scassi oltre la muffa da sbalzo termico; sono presenti nel bagno principale ed in una camera da letto importanti infiltrazioni nell'intradosso del solaio tali da provocarne gocciolamento sulla pavimentazione. I servizi igienici bagno e wc sono in pessimo stato di manutenzione ed abbandono necessita verifica degli impianti di adduzione e scarico. Le infiltrazioni sopra menzionate provengono dal piano soprastante che risulta abitato da altra proprietà.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di una palazzina avente accesso dal nc.3 della via Morandi a Sassari. La predetta via risulta essere una traversa di via Vardabasso nella immediate vicinanza della rotatoria per via Milano e Via Carbonazzi, Zona periferica della città di Sassari. L'area sulla quale sorge il complesso immobiliare è dotata di parcheggi e posti auto appositamente dedicati per ciascuna unità immobiliare. La palazzina ove è ubicato l'immobile oggetto di esproprio è costituita da tre piani fuori terra, tutti collegati da una scala comune che diparte dal piano terra. Al sito si accede a mezzo di un cancello in ferro a scorrere disposto sulla dx che prospetta la via Morandi. La palazzina edificata fine anni 80 primo anni 90 è composta da un piano terra, un piano primo, un piano secondo con un piano soffitte. Le unità sono distribuite nel numero di due per piano. L'unità oggetto di accertamento in origine era costituita dal piano secondo e piano terzo. Successivamente frazionata ha dato origine a due unità distinte una a destinazione abitativa piano secondo, avente accesso dal portoncino caposcala posto sulla dx per chi arriva al pianerottolo, l'altra destinata a deposito e posta al piano terzo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Rodolfo Morandi nc.3, edificio B2, scala U, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 316, Sub. 144, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto scoperto ha accesso dal bcnc identificato come cortile al piano terra comune sub.143, il posto auto di pertinenza dell'unità immobiliare identificato con il sub.144 della superficie di mqm 11 circa è posizionato sulla sx per chi entra dal cancello carraio, questo è precisamente il secondo in senso ortogonale alla costruzione ove è l'unità oggetto di accertamento. Lo stato di conservazione è normale, quest'ultimo è delimitato da una striscia bianca.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto scoperto al piano terra di pertinenza di un appartamento di civile abitazione al piano secondo di una palazzina avente accesso dal nc.3 della via Morandi a Sassari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Nell'immobile oggetto di esproprio risulta residente l'esecutato tale ?		

