
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cresci Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare **137/2004** del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Descrizione	9
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 42	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 42	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 42	9
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 8.....	9
Bene N° 5 - Locale commerciale ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 10	10
Bene N° 6 - Locale commerciale ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 2-4	10
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 6.....	10
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 6.....	11
Bene N° 9 - Area urbana ubicata a Ozieri (SS) - Via Martiri della libertà.....	11
Lotto 1.....	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini.....	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	14
Patti.....	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Lotto 2.....	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Titolarità	21
Confini.....	21
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali	22



Dati Catastali	22
Precisazioni.....	22
Patti	22
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali	28
Lotto 3	29
Completezza documentazione ex art. 567	29
Titolarità	29
Confini.....	29
Consistenza.....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali	30
Precisazioni.....	30
Patti	30
Stato conservativo.....	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione	31
Provenienze Ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	32
Normativa urbanistica.....	34
Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali	36
Lotto 4.....	37
Completezza documentazione ex art. 567	37
Titolarità	37
Confini.....	38
Consistenza.....	38
Cronistoria Dati Catastali.....	38



Dati Catastali	38
Precisazioni.....	39
Patti	39
Stato conservativo.....	39
Parti Comuni.....	39
Servitù, censo, livello, usi civici.....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Stato di occupazione	40
Provenienze Ventennali.....	40
Formalità pregiudizievoli.....	41
Normativa urbanistica.....	43
Regolarità edilizia.....	44
Vincoli od oneri condominiali	45
Lotto 5	46
Completezza documentazione ex art. 567	46
Titolarità	46
Confini.....	47
Consistenza	47
Cronistoria Dati Catastali	47
Dati Catastali	47
Precisazioni.....	48
Patti	48
Stato conservativo.....	48
Parti Comuni.....	48
Servitù, censo, livello, usi civici.....	48
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	48
Stato di occupazione	48
Provenienze Ventennali.....	49
Formalità pregiudizievoli.....	50
Normativa urbanistica.....	52
Regolarità edilizia.....	53
Vincoli od oneri condominiali	54
Lotto 6	55
Completezza documentazione ex art. 567	55
Titolarità	55
Confini.....	55
Consistenza	55
Cronistoria Dati Catastali	56



Dati Catastali	56
Precisazioni.....	56
Patti	56
Stato conservativo.....	56
Parti Comuni.....	57
Servitù, censo, livello, usi civici.....	57
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	57
Stato di occupazione	57
Provenienze Ventennali.....	57
Formalità pregiudizievoli.....	59
Normativa urbanistica.....	61
Regolarità edilizia.....	62
Vincoli od oneri condominiali	62
Lotto 7	63
Completezza documentazione ex art. 567	63
Titolarità	63
Confini.....	64
Consistenza	64
Cronistoria Dati Catastali	64
Dati Catastali	64
Precisazioni.....	65
Patti	65
Stato conservativo.....	65
Parti Comuni.....	65
Servitù, censo, livello, usi civici.....	65
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	65
Stato di occupazione	66
Provenienze Ventennali.....	66
Formalità pregiudizievoli.....	67
Normativa urbanistica.....	69
Regolarità edilizia.....	70
Vincoli od oneri condominiali	71
Lotto 8.....	72
Completezza documentazione ex art. 567	72
Titolarità	72
Confini.....	73
Consistenza	73
Cronistoria Dati Catastali	73



Dati Catastali	73
Precisazioni.....	74
Patti	74
Stato conservativo.....	74
Parti Comuni.....	74
Servitù, censo, livello, usi civici.....	74
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	74
Stato di occupazione	75
Provenienze Ventennali.....	75
Formalità pregiudizievoli.....	76
Normativa urbanistica.....	78
Regolarità edilizia.....	79
Vincoli od oneri condominiali.....	80
Lotto 9.....	81
Completezza documentazione ex art. 567	81
Titolarità	81
Consistenza	82
Cronistoria Dati Catastali	82
Dati Catastali	82
Precisazioni.....	83
Patti.....	83
Stato conservativo.....	83
Parti Comuni.....	84
Servitù, censo, livello, usi civici.....	84
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	84
Stato di occupazione	84
Provenienze Ventennali.....	84
Formalità pregiudizievoli.....	85
Normativa urbanistica.....	88
Regolarità edilizia.....	90
Vincoli od oneri condominiali	91
Stima / Formazione lotti	92
Lotto 1	92
Lotto 2	93
Lotto 3	94
Lotto 4	95
Lotto 5	96
Lotto 6	97



Lotto 7	98
Lotto 8	99
Lotto 9	100
Riepilogo bando d'asta	1
Lotto 1	1
Lotto 2	1
Lotto 3	1
Lotto 4	2
Lotto 5	2
Lotto 6	2
Lotto 7	3
Lotto 8	3
Lotto 9	4



INCARICO

All'udienza del 03/07/2020, il sottoscritto Ing. Cresci Fabrizio, con studio in Via Roma n. 68 - 07100 - Sassari (SS), email: fabriziocresci@tiscali.it, PEC fabrizio.cresci@ingpec.eu, Tel. 328 44 24 652, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 42
NCEU Foglio 68 Part 2140 Sub 16
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 42
NCEU Foglio 68 Part 2140 Sub 4
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 42
NCEU Foglio 68 Part 2140 Sub 3
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 8
NCEU Foglio 68 Part 1992 Sub 70 (Ex Sub 10)
- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 10
NCEU Foglio 68 Part 1992 Sub 71 (Ex Sub 10)
- **Bene N° 6** - Locale commerciale ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 2-4
NCEU Foglio 68 Part 1992 Sub 68 (Ex Sub 1)
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 6
NCEU Foglio 68 Part 1992 Sub 2
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 6
NCEU Foglio 68 Part 1992 Sub 12
- **Bene N° 9** - Area urbana ubicata a Ozieri (SS) - Via Martiri della libertà
NCEU Fg. 60, Part. 175, Sub. 1-2-3-4-5-6
NCT Fg. 60, Part. 175-449



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OZIERI (SS) - VIA VITTORIO VENETO N. 42

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un locale commerciale ubicato nella centralissima Via Vittorio Veneto nel centro abitato di Ozieri.

Al locale si accede dall'ampio androne condominiale. ha una metratura netta di circa 73 mq ed è composto da tre ampi ambienti ed un wc.

La zona risulta ben servita da banca, negozi di ogni genere, parcheggi, farmacia e bar.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OZIERI (SS) - VIA VITTORIO VENETO N. 42

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un appartamento ubicato nella centralissima Via Vittorio Veneto n. 42 nel centro abitato di Ozieri.

All'appartamento, ubicato al 2 piano dello stabile, si accede dall'ampio condominiale dotato di ascensore. Risulta essere l'appartamento posto sulla destra per chi sale le scale ed esce dall'ascensore. Ha una metratura netta di circa 182 mq ed è composto da ampio soggiorno-pranzo, 8 camere, 2 bagni, 2 ripostigli ampio corridoio e disimpegno, un ampio terrazzo di circa 210 mq che circonda due lati della casa ed un ulteriore terrazzo di 5 mq posizionato sul retro.

La zona risulta ben servita da banca, negozi di ogni genere, parcheggi, farmacia e bar.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A OZIERI (SS) - VIA VITTORIO VENETO N. 42

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un appartamento ubicato nella centralissima Via Vittorio Veneto n. 42 nel centro abitato di Ozieri.

All'appartamento, ubicato al 2 piano dello stabile, si accede dall'ampio condominiale dotato di ascensore. Risulta essere l'appartamento posto sulla sinistra per chi sale le scale ed esce dall'ascensore. Ha una metratura netta di circa 105 mq ed è composto da soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, ampio corridoio e disimpegno e due terrazzi.

La zona risulta ben servita da banca, negozi di ogni genere, parcheggi, farmacia e bar.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OZIERI (SS) - VIA VITTORIO VENETO N. 8

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un locale commerciale ubicato nella centralissima Via Vittorio Veneto nel centro abitato di Ozieri.

Il locale risulta avere una vetrina fronte strada ed è ubicato al piano terra dello stabile al civico 8. Ha una metratura netta di circa 43 mq ed è composto da due ambienti distinti con annesso wc.

La zona risulta ben servita da banca, negozi di ogni genere, parcheggi, farmacia e bar.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OZIERI (SS) - VIA VITTORIO VENETO N. 10

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un locale commerciale ubicato nella centralissima Via Vittorio Veneto nel centro abitato di Ozieri.

Il locale risulta avere una vetrina fronte strada ed è ubicato al piano terra dello stabile al civico 10. Ha una metratura netta di circa 42 mq ed è composto da un unico ambiente con annesso wc.

La zona risulta ben servita da banca, negozi di ogni genere, parcheggi, farmacia e bar.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OZIERI (SS) - VIA VITTORIO VENETO N. 2-4

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un locale commerciale ubicato nella centralissima Via Vittorio Veneto nel centro abitato di Ozieri.

Il locale risulta avere due vetrine fronte strada e una vetrina nella facciata perpendicolare a Via Veneto ed è ubicato al piano terra dello stabile al civico 2-4. Ha una metratura netta di circa 80 mq ed è composto da un ampio ambiente, due ripostigli, due wc e un soppalco.

La zona risulta ben servita da banca, negozi di ogni genere, parcheggi, farmacia e bar.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A OZIERI (SS) - VIA VITTORIO VENETO N. 6

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un appartamento ubicato al primo piano di una palazzina nella centralissima Via Vittorio Veneto n. 6. Risulta essere l'appartamento posto sulla sinistra per chi sale le scale ed esce dall'ascensore. Ha una metratura netta di circa 125 mq ed è composto da un ingresso, salone, cucina, tre camere, due bagni e due terrazzi.

La zona risulta ben servita da banca, negozi di ogni genere, parcheggi, farmacia e bar.

Attualmente una porzione dell'immobile adiacente di cui alla particella 1192 sub 12, sempre di proprietà degli esecutati, è stata annessa all'appartamento in esame.

La zona risulta ben servita da banca, negozi di ogni genere, parcheggi, farmacia e bar.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A OZIERI (SS) - VIA VITTORIO VENETO N. 6

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un appartamento ubicato al primo piano di una palazzina nella centralissima Via Vittorio Veneto n. 6. Risulta essere l'appartamento posto sulla destra per chi sale le scale ed esce dall'ascensore. Ha una metratura netta di circa 150 mq.

L'immobile è stato privato di una porzione che è stata annessa all'immobile adiacente di cui alla particella 1192 sub 2, sempre di proprietà degli esecutati e pertanto si presenta più piccolo di come realmente risulta dalla planimetria catastale.

Tra l'altro anche l'accesso all'immobile avviene, attualmente, dal civico 14 anziché dal civico 6 come dovrebbe essere.

Il complesso immobiliare infatti consta di n. 3 vani scala distinti che conducono ai vari appartamenti dislocati ai piani.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - AREA URBANA UBICATA A OZIERI (SS) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ

Si tratta di un'area urbana edificabile inserita in ZONA C - Zona di espansione urbana - ubicata in prossimità del centro abitato di Ozieri. Al lotto si accede da Via Martiri della libertà e confina a monte con la SS 132 che conduce al centro abitato e a valle con Via Sos Ortos.

L'area risulta parzialmente edificata: infatti vi insistono dei fabbricati adibiti a deposito ed uffici che versano in pessime condizioni di manutenzione.

L'area occupa pertanto una superficie di 5889 mq mentre i fabbricati ivi insistenti occupano una superficie di 571 mq complessivi.

Un piazzale bitumato fronteggia i fabbricati presenti. La giacitura del terreno è pianeggiante in prossimità dei fabbricati, mentre risulta in forte pendenza a valle di questi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 42

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e il creditore ha provveduto al deposito dell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Il sottoscritto ha visionato la documentazione cartacea allegata al fascicolo ed ha potuto visionare i Certificati Speciali che riguardano:

- **** Omissis **** (debitore);
- **** Omissis **** (debitore);
- **** Omissis **** (padre);
- **** Omissis **** (madre).

Inoltre in data 12/08/2020 ho effettuato un'ispezione ipotecaria a nome di **** Omissis **** e **** Omissis **** in data 01/12/2020 un'ispezione ipotecaria a nome di **** Omissis ****.

Dall'esame della documentazione è emerso che manca la dichiarazione di **successione di **** Omissis ****** deceduta in data _____ con cui si trasferisce il bene a **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di ½ ciascuno.

Le 4 dichiarazioni di successione contro **** Omissis **** (RP _____ ; RP _____ ; RP _____ ; RP _____) riguardano una serie di beni ma non quello in esame.

TITOLARITÀ

Alla luce di quanto esposto al punto precedente l'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene attualmente a:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
Nato a Ozieri il _____
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
Nato a Ozieri il _____
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
Nata a Ozieri il _____ deceduta il _____

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

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



CONFINI

L'immobile confina con l'androne condominiale su cui prospetta con due serrande e, in senso orario, con un locale caldaia su un lato, cortile interno sui restanti due lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	73,00 mq	88,00 mq	1,00	88,00 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				88,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si vedano le visure storiche allegate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	68	2140	16		C1	3	74 mq	84 mq	1089,21 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra la situazione emersa al momento del sopralluogo e la planimetria catastale. Infatti il locale è stato tramezzato e presenta una serie di partizioni interne che lo rendono difforme rispetto all'unico ambiente con annesso wc rappresentato nella scheda catastale.

Per aggiornare la situazione al catasto è sufficiente predisporre un DOCFA che riporti la situazione attuale (modifica distribuzioni interne).

Si segnala che al Catasto l'immobile risulta intestato a:

- **** Omissis **** (4/6);
- **** Omissis **** (1/6);
- **** Omissis **** (1/6).

I titolari catastali pertanto non corrispondono a quelli reali: **** Omissis **** è deceduta nel .



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (29/09/2020) il locale versa in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interne ed esterni sono in normale stato. La dotazione impiantistica risulta funzionante (impianto idrico-sanitario ed impianto elettrico).

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale; l'ingresso principale del fabbricato avviene da Via Vittorio Veneto n. 42 tramite una scalinata che conduce all'ampio androne condominiale dove sono dislocati una serie di locali tra quello in questione. Sempre dall'androne condominiale si accede poi, tramite i due vano scala presenti, agli appartamenti ed agli uffici ubicati ai piani superiori.

Il fabbricato è dotato dell'ascensore per l'accesso agli appartamenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale è inserito al piano terra del fabbricato sito in Via Vittorio Veneto n. 42. Ad esso si accede dall'ampio androne condominiale dove sono ubicati diversi locali e magazzini, molti dei quali inutilizzati e sfiti.

L'altezza interna utile è pari a 3.50 m e l'immobile è costituito da tre vani ed un servizio igienico.

Lo stabile è realizzato con struttura intelaiata in cls armato costituita da travi e pilastri gettati in opera, con solai in latero cemento.

Le condizioni nel complesso sono buone e non si rilevano particolari criticità tali da rendere necessario un intervento di ristrutturazione. La pavimentazione interna è costituita da marmettoni in ottimo stato, gli infissi esterni sono in legno vetro singolo originali dell'epoca di costruzione del fabbricato (1975 circa) quelli prospicienti il cortile interno ed in alluminio quelli su androne condominiale, mentre gli infissi interni sono in legno con ante a battente.

La dotazione impiantistica (idrico, elettrico e riscaldamento centralizzato a gasolio con termosifoni) è funzionante, risalente sempre all'epoca di realizzazione dello stabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.



Infatti è dato in comodato d'uso gratuito alla "**** Omissis ****" che esercita la propria attività nello stesso stabile e lo utilizza come deposito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/08/1971	**** Omissis **** nato a Ozieri il per la quota di 1/2; **** Omissis **** nata a Ozieri il per la quota di 1/2	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notalo Alessandro Angeletti			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria RRII di Sassari				
Dal 03/08/1976	**** Omissis **** nato a Ozieri il per la quota di 1/2; **** Omissis **** nata a Ozieri il per la quota di 1/2;	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notalo Alessandro Angeletti			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria RRII di Sassari				
Dal 27/07/1998	**** Omissis ****, nata a Ozieri il proprietario per la quota di (1/2+1/6); **** Omissis **** nato a Ozieri il proprietario per la quota di 1/6; **** Omissis ****, nato a Ozieri il proprietario per la quota di 1/6.	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria RRII di Sassari				
Dal 31/12/1996 (DATA MORTE **** Omissis ****)	**** Omissis ****, nato a Ozieri il proprietario per la quota di 1/2; **** Omissis **** nato a Ozieri il proprietario per la quota di 1/2.	Dichiarazione di successione			
		DA PREDISPORRE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- NON 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.

Agli atti della procedura, relativamente al bene in esame, manca infatti la dichiarazione di successione di **** Omissis **** avvenuta il 31/12/1996. Tale successione, in base alle ricerche effettuate dal sottoscritto, non risulta esser mai stata presentata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio di Sassari aggiornate al 10/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Sassari il 30/09/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 2.259.498,93
A favore di Banco di Napoli SpA
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 903.799,57
Rogante: Manlio Pitzorno
Data: 23/09/
N° repertorio:
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 08/02/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/6
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 159.295,37
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 08/02/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/6
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 159.295,37



- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Sassari il 15/02/
 Reg. gen. - Reg. part. .
 Quota: 1/6
 Importo: € 309.874,13
 A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 159.295,37
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Sassari il 15/02/
 Reg. gen. - Reg. part.
 Quota: 1/6
 Importo: € 309.874,13
 A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 159.295,37
- Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento
 Iscritto a Sassari il 12/08/
 Reg. gen. - Reg. part.
 Quota: 1/1
 Importo: € 2.259.498,93
 A favore di Banco di Napoli SpA
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 903.799,57
 Rogante: Manlio Pitzorno
 Data: 23/09,
 N° repertorio:
 Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del
- Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
 Iscritto a Sassari il 27/01/
 Reg. gen. - Reg. part.
 Quota: 1/6
 Importo: € 309.874,13
 A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 197.164,66
 Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del
- Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
 Iscritto a Sassari il 13/02/
 Reg. gen. - Reg. part.
 Quota: 1/6
 Importo: € 309.874,13
 A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 197.164,66
 Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 23/07/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
A favore di San Paolo Imi
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Sassari il 01/03/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli SpA
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Lo stabile all'interno del quale si trova il locale commerciale ricade in zona B del PUC di Ozieri. Si veda a tal proposito l'articolo 2.4 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.37 del 10.07.2000 e pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 29 del 21.09.2000 che di seguito si riporta:

Articolo 2.4 - ZONA "B" - Urbana di completamento.

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

La principale destinazione delle zone è di tipo residenziale. Sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, attività commerciali, centri culturali e sociali, bar, trattorie, ristoranti, uffici pubblici e privati, ecc. Sono consentite piccole attività artigianali che non siano pericolose, nocive, moleste o che comunque non arrechino intralci alla circolazione.

In queste zone è consentita la costruzione, la demolizione e ricostruzione con concessione diretta.

Valgono le seguenti norme:

- a) L'indice fondiario massimo per le zone B è stabilito nella misura di 3.00 mc/mq. In presenza di Piano Attuativo l'indice fondiario può essere elevato fino ad un massimo di 7.00 mc/mq.
- b) Le aree libere da fabbricati, dovranno avere una superficie minima pari al 40% (quaranta per cento) della superficie totale del lotto edificabile. E' superficie coperta quella costituita dalla proiezione sul piano orizzontale del fabbricato, ivi comprese le verande coperte e i porticati con esclusione dei balconi, delle pensiline, delle gronde e dei vani scala aperti. (*) comma modificato con delibera di C.C. n° 11 del 29.05.2003.
- c) I fabbricati possono sorgere a filo marciapiede, ove questo sia previsto od esista, oppure ad almeno m. due dal filo strada in assenza del marciapiede stesso quando le caratteristiche della strada e delle costruzioni lo consentano, oppure su allineamenti arretrati già esistenti o su un nuovo allineamento che il Comune intende imporre.
- d) L'altezza massima delle nuove costruzioni a filo strada, da misurarsi sia a monte che a valle, non deve superare di 1.50 volte la larghezza della strada stessa; non è comunque ammessa una altezza dei fabbricati, misurata sia sul fronte a monte che su quello a valle, superiore a m. 13.00, ivi compresa l'eventuale altezza di sottete o verande.
- e) Si possono costruire fabbricati con corpi arretrati, sottete e verande che determinino complessivamente altezze maggiori di quelle suddette, purché i medesimi siano contenuti entro piani aventi inclinazione



massima, a partire dalle altezze massime consentite, non maggiore di 45 gradi.

Le sporgenze delle costruzioni sul filo strada non possono essere realizzate ad altezze, misurate dal piano stradale alla linea di intradosso, inferiore a m. 4.50.

La distanza minima tra due pareti, di cui almeno una finestrata, deve essere non minore di m. 10.00.

I fabbricati dovranno essere realizzati ad una distanza dal confine non minore di m. 5.00 oppure sul confine del lotto o in aderenza. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale od in profondità per una lunghezza inferiore a m. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, si può consentire la riduzione delle distanze succitate nel rispetto, comunque, delle disposizioni del Codice Civile.

f) I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaia, garage e simili e comunque non adibiti ad abitazione o ad attività produttive. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m. 12 di lato.

g) Le recinzioni verso le strade pubbliche devono avere altezza non maggiore di m. 2.50 dal piano viabile. La parte chiusa in muratura deve avere un'altezza non maggiore di m. 1.00.

E' consentita:

h) Al fine di migliorare le condizioni igieniche e di salubrità delle costruzioni esistenti, l'apertura di finestre, nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopra indicate, nel rispetto comunque delle disposizioni del Codice Civile.

i) La costruzione di volumi tecnici, purchè non costituiscano pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Fanno eccezione alle suddette norme i fabbricati e le zone che sono oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

In seguito ad accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ozieri è emerso che il complesso edilizio in cui è inserito il locale in questione è stato edificato a partire dal 1969 in forza alla **Licenza Edilizia n. 225/69** e successiva **Variante in corso d'opera n. 63/71**.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Le difformità riscontrate, comunque, risultano di modesta entità e riguardano esclusivamente le partizioni interne che nel progetto originario non sono presenti.

In pratica il progetto originario prevede la realizzazione al piano terra di un unico locale uso commerciale, mentre allo stato attuale nell'immobile risultano essere state realizzate delle tramezzature interne.



Non risultano pratiche edilizie successive alla variante del 1971 che giustificano tali partizioni interne.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nonostante la richiesta inoltrata in data 20/10/2020 con allegato copia dell'incarico come CTU, l'amministratore del condominio Rag. **** Omissis **** non ha fornito al sottoscritto copia dei bilanci. Pertanto non ho potuto verificare se esistano o meno oneri condominiali ascrivibili all'immobile pignorato.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 42

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha visionato la documentazione cartacea allegata al fascicolo ed ha potuto visionare i Certificati Speciali che riguardano:

- **** Omissis **** (debitore);
- **** Omissis **** (debitore);
- **** Omissis **** (padre);
- **** Omissis **** (madre).

Inoltre in data 12/08/2020 ho effettuato un'ispezione ipotecaria a nome di **** Omissis **** e **** Omissis **** e in data 01/12/2020 un'ispezione ipotecaria a nome di **** Omissis ****

Dall'esame della documentazione è emerso che manca la dichiarazione di **successione di **** Omissis ****** deceduta in data _____ con cui si trasferisce il bene a **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

Le 4 dichiarazioni di successione contro **** Omissis **** (RP _____ ; RP _____ ; RP _____ ; RP _____) riguardano una serie di beni ma non quello in esame.

TITOLARITÀ

Alla luce di quanto esposto al punto precedente l'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene attualmente a:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
Nato a Ozieri il _____
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
Nato a Ozieri il _____
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
Nata a Ozieri il _____ deceduta il _____

CONFINI

Confina con Via Vittorio Veneto con un lato (Sud), con cortile interno su altro lato (Ovest), con appartamento in aderenza sul terzo lato direzione Nord (part 2140 sub 3) ed infine con cortile interno sul restante lato Est (part 23).



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	182,00 mq	220,00 mq	1,00	220,00 mq	2,90 m	2
Terrazzo 1	210,00 mq	210,00 mq	0,20	42,00 mq	0,00 m	2
Terrazzo 2	5,00 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				263,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				263,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si vedano le visure storiche allegate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	68	2140	4		A2	2	11.5 vani	247 mq	1009,67 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Si segnala che al Catasto l'immobile risulta intestato a:

- **** Omissis **** (4/6);
- **** Omissis **** (1/6);
- **** Omissis **** (1/6).

I titolari catastali pertanto non corrispondono a quelli reali: **** Omissis **** è deceduta nel

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.



STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (29/09/2020) il locale versava in buone condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

I servizi igienici dell'immobile, gli infissi interni ed esterni sono in buono stato. La dotazione impiantistica risulta funzionante (impianto idrico-sanitario ed impianto elettrico).

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale; l'ingresso principale del fabbricato avviene da Via Vittorio Veneto n. 42 tramite una scalinata che conduce all'ampio androne condominiale dove sono dislocati una serie di locali commerciali. Sempre dall'androne condominiale si accede quindi, tramite il due vano scala presenti, agli appartamenti ed agli uffici ubicati ai piani superiori. Il fabbricato è dotato di ascensore e l'appartamento è ubicato al 2 piano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina si presenta in condizioni estetiche e manutentive abbastanza buone; la tipologia costruttiva è mista cemento armato e laterizio per i solai e i tramezzi, con altezza utile interna di metri 2,90.

Gli infissi interni dell'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare sono in legno a battente, gli infissi esterni sono anch'essi in legno sprovvisti di vetrocamera.

I pavimenti e i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in gres porcellanato. Gli impianti sono sottotraccia; i terminali di erogazione del riscaldamento centralizzato a gasolio sono radiatori in alluminio a parete; l'acqua calda

sanitaria è prodotta tramite boiler elettrico.

Il condominio è dotato di ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/08/1971	**** Omissis **** nato a Ozieri il . . . per la quota di 1/2; **** Omissis **** nata a Ozieri il . . . per la quota di 1/2	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notato Alessandro Angeletti			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR/II di Sassari			



Dal 27/07/1998	**** Omissis ****, nata a Ozieri il proprietario per la quota di (1/2+1/6); **** Omissis **** nato a Ozieri il proprietario per la quota di 1/6; **** Omissis ****, nato a Ozieri il proprietario per la quota di 1/6.	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Sassari			
		PRECISAZIONE			
Nella successione viene indicato il sub 5 in luogo del sub 3. Questo è chiaramente un errore di battitura: infatti il sub 5 risulta essere un appartamento al 3 piano di Via Veneto n. 42 intestato a **** Omissis **** **** Omissis ****					
Dal 31/12/1996 DATA MORTE **** Omissis ****	**** Omissis ****, nato a Ozieri il proprietario per la quota di 1/2; **** Omissis ****, nato a Ozieri il proprietario per la quota di 1/2.	Dichiarazione di successione			
		DA PREDISPORRE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Agli atti della procedura, relativamente al bene in esame, manca la dichiarazione successione di **** Omissis **** avvenuta nel 1996. Tale dichiarazione di successione, in base alle ricerche effettuate dal sottoscritto, non risulta esser mai stata presentata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio di Sassari aggiornate al 10/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Sassari il 30/09/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 2.259.498,93



A favore di Banco di Napoli SpA

Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 903.799,57

Rogante: Manlio Pitzorno

Data: 23/09/

N° repertorio:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 08/02/
Reg. gen. . . . - Reg. part.
Quota: 1/6
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 159.295,37
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 08/02/
Reg. gen. . . . - Reg. part.
Quota: 1/6
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 159.295,37
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 15/02/
Reg. gen. . . . - Reg. part.
Quota: 1/6
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 159.295,37
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 15/02/
Reg. gen. . . . - Reg. part.
Quota: 1/6
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 159.295,37
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Sassari il 12/08/
Reg. gen. . . . - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 2.259.498,93
A favore di Banco di Napoli SpA
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 903.799,57

Rogante: Manlio Pitzorno

Data: 23/09/

N° repertorio: .

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Iscritto a Sassari il 27/01/

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/6

Importo: € 309.874,13

A favore di Banca Commerciale Italiana SpA

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 197.164,66

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Iscritto a Sassari il 13/02/

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/6

Importo: € 309.874,13

A favore di Banca Commerciale Italiana SpA

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 197.164,66

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Sassari il 23/07/

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di San Paolo Imi

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Sassari il 01/03/

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di Banco di Napoli SpA

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Lo stabile all'interno del quale si trova il locale commerciale ricade in zona B del PUC di Ozieri. Si veda a tal proposito l'articolo 2.4 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.37 del 10.07.2000 e pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 29 del 21.09.2000 che di seguito si riporta:

Articolo 2.4 - ZONA "B" - Urbana di completamento.



Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

La principale destinazione delle zone è di tipo residenziale. Sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, attività commerciali, centri culturali e sociali, bar, trattorie, ristoranti, uffici pubblici e privati, ecc. Sono consentite piccole attività artigianali che non siano pericolose, nocive, moleste o che comunque non arrechino intralci alla circolazione.

In queste zone è consentita la costruzione, la demolizione e ricostruzione con concessione diretta.

Valgono le seguenti norme:

a) L'indice fondiario massimo per le zone B è stabilito nella misura di 3.00 mc/mq. In presenza di Piano Attuativo l'indice fondiario può essere elevato fino ad un massimo di 7.00 mc/mq.

b) Le aree libere da fabbricati, dovranno avere una superficie minima pari al 40% (quaranta per cento) della superficie totale del lotto edificabile. E' superficie coperta quella costituita dalla proiezione sul piano orizzontale del fabbricato, ivi comprese le verande coperte e i porticati con esclusione dei balconi, delle pensiline, delle gronde e dei vani scala aperti. (*) comma modificato con delibera di C.C. n° 11 del 29.05.2003.

c) I fabbricati possono sorgere a filo marciapiede, ove questo sia previsto od esista, oppure ad almeno m. due dal filo strada in assenza del marciapiede stesso quando le caratteristiche della strada e delle costruzioni lo consentano, oppure su allineamenti arretrati già esistenti o su un nuovo allineamento che il Comune intende imporre.

d) L'altezza massima delle nuove costruzioni a filo strada, da misurarsi sia a monte che a valle, non deve superare di 1.50 volte la larghezza della strada stessa; non è comunque ammessa una altezza dei fabbricati, misurata sia sul fronte a monte che su quello a valle, superiore a m. 13.00, ivi compresa l'eventuale altezza di sottie o verande.

e) Si possono costruire fabbricati con corpi arretrati, sottie e verande che determinino complessivamente altezze maggiori di quelle suddette, purché i medesimi siano contenuti entro piani aventi inclinazione massima, a partire dalle altezze massime consentite, non maggiore di 45 gradi.

Le sporgenze delle costruzioni sul filo strada non possono essere realizzate ad altezze, misurate dal piano stradale alla linea di intradosso, inferiore a m. 4.50.

La distanza minima tra due pareti, di cui almeno una finestrata, deve essere non minore di m. 10.00.

I fabbricati dovranno essere realizzati ad una distanza dal confine non minore di m. 5.00 oppure sul confine del lotto o in aderenza. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale od in profondità per una lunghezza inferiore a m. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, si può consentire la riduzione delle distanze succitate nel rispetto, comunque, delle disposizioni del Codice Civile.

f) I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaia, garage e simili e comunque non adibiti ad abitazione o ad attività produttive. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m. 12 di lato.

g) Le recinzioni verso le strade pubbliche devono avere altezza non maggiore di m. 2.50 dal piano viabile. La parte chiusa in muratura deve avere un'altezza non maggiore di m. 1.00.

E' consentita:

h) Al fine di migliorare le condizioni igieniche e di salubrità delle costruzioni esistenti, l'apertura di finestre, nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopra indicate, nel rispetto comunque delle disposizioni del Codice Civile.

i) La costruzione di volumi tecnici, purché non costituiscano pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Fanno eccezione alle suddette norme i fabbricati e le zone che sono oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

In seguito ad accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ozieri è emerso che il complesso edilizio in cui è inserito l'appartamento in questione è stato edificato in forza alla **Licenza Edilizia n. 225/69** e successiva **Variante in corso d'opera n. 63/71**.

Si sono succeduti una serie di variazioni che di seguito si riportano:

- Permesso di Costruire n. 43/2016 relativo alla modifica di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione di due unità immobiliari ubicate ai piani primo e secondo;
- Abitabilità n. 10/2016 relativa al progetto di cui sopra;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 29/2017 per accertamento di conformità per opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire n. 43/2016 e stralcio porzione unità immobiliare oltre a fusione di unità immobiliare con modifiche interne ai piani 1 e 2 (Pratica SUAPE n. 3529).

In base a tale ultimo progetto l'appartamento oggetto di perizia posto al piano 2 (part 214 sub 4) risulta accorpato all'appartamento ubicato al piano 1 di cui alla part 2140 sub 26 sempre di proprietà degli esecutati. Il collegamento avviene per mezzo di una scala interna posizionata nella stanza in fondo a sinistra.

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.

L'immobile attualmente è accorpato all'appartamento sottostante e l'ultima autorizzazione edilizia rispecchia fedelmente lo stato dei luoghi. Però si segnala che solo ed esclusivamente l'appartamento posto al piano 2 risulta oggetto di pignoramento.

Pertanto, nonostante sussista corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia (Permesso di Costruire in Sanatoria n. 29/2017-Accertamento di conformità), bisogna procedere con un nuovo accertamento di conformità per rendere indipendenti le due unità immobiliari e riportarle alla situazione originaria.

Contestualmente è necessario realizzare dei lavori edili quali lo smantellamento della scala interna di collegamento e la chiusura nel varco di accesso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nonostante la richiesta inoltrata in data 20/10/2020 con allegato copia dell'incarico come CTU, l'amministratore del condominio Rag. **** Omissis **** non ha fornito al sottoscritto copia dei bilanci.

Pertanto non ho potuto verificare se esistano o meno oneri condominiali ascrivibili all'immobile pignorato.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 42

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha visionato la documentazione cartacea allegata al fascicolo ed ha potuto visionare i Certificati Speciali che riguardano:

- **** Omissis **** (debitore);
- **** Omissis **** (debitore);
- **** Omissis **** (padre);
- **** Omissis **** (madre).

Inoltre in data 12/08/2020 ho effettuato un'ispezione ipotecaria a nome di **** Omissis **** e **** Omissis **** e in data 01/12/2020 un'ispezione ipotecaria a nome di **** Omissis ****

Dall'esame della documentazione è emerso che manca la dichiarazione di **successione di **** Omissis ****** deceduta in data _____ con cui si trasferisce il bene a **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Le 4 dichiarazioni di successione contro **** Omissis **** (RP _____ ; RP _____ ; RP _____ , RP _____) riguardano una serie di beni ma non quello in esame.

TITOLARITÀ

Alla luce di quanto esposto al punto precedente l'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene attualmente a:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
Nato a Ozieri il _____
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
Nato a Ozieri il _____
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
Nata a Ozieri il _____ deceduta il _____

CONFINI

Confina per un lato con appartamento di cui alla part 2140 sub 4 (sempre proprietà **** Omissis ****) e per tre lati con cotile interno proprietà **** Omissis **** sul quale prospetta con tutte le aperture.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	125,00 mq	1,00	125,00 mq	2,90 m	2
Terrazzo 1	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	2
Terrazzo 2	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				129,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si vedano le visure storiche allegate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						Grafato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	68	2140	3		A2	2	6 vani	131 mq	526,79 €	2	

Corrispondenza catastale

Non vi è perfetta corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. La difformità comunque è lievissima e riguarda esclusivamente l'accesso al servizio igienico nella zona giorno: catastalmente avviene dal disimpegno mentre nella realtà avviene dalla cucina.

Si segnala che al Catasto l'immobile risulta intestato a:

- **** Omissis **** (4/6);
- **** Omissis **** (1/6);
- **** Omissis **** (1/6).

I titolari catastali pertanto non corrispondono a quelli reali: **** Omissis **** è deceduta nel

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.



STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (29/09/2020) il locale versava in scadenti condizioni di conservazione dovute ad una trascuratezza del bene oramai in corso da almeno 15 anni. Necessita pertanto di una pulizia complessiva non di routine necessita, soprattutto, di interventi urgenti di manutenzione specie in cucina e nei bagni, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione. Gli infissi interni ed esterni comunque sono in buono stato. La dotazione impiantistica non risulta funzionante (impianto idrico-sanitario ed impianto elettrico).

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale; l'ingresso principale del fabbricato avviene da Via Vittorio Veneto n. 42 tramite una scalinata che conduce all'ampio androne condominiale dove sono dislocati una serie di locali commerciali. Sempre dall'androne condominiale si accede quindi, tramite i due vano scala presenti, agli appartamenti ed agli uffici ubicati ai piani superiori. Il fabbricato è dotato di ascensore e l'appartamento è ubicato al 2 piano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina si presenta in condizioni estetiche e manutentive abbastanza buone; la tipologia costruttiva è mista cemento armato e laterizio per i solai e i tramezzi, con altezza utile interna di metri 2,90. Gli infissi interni dell'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare sono in legno a battente, gli infissi esterni sono anch'essi in legno sprovvisti di vetrocamera. I pavimenti e i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in gres porcellanato. Gli impianti sono sottotraccia; i terminali di erogazione del riscaldamento centralizzato a gasolio sono radiatori in alluminio a parete. Il condominio è dotato di ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/08/1971	**** Omissis **** nato a Ozieri il per la quota di 1/2; **** Omissis **** nata a Ozieri il per la quota di 1/2	Compravendita			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandro Angeletti			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRll di Sassari			
Dal 27/07/1998	**** Omissis **** nata a Ozieri il	Dichiarazione di successione			



proprietario per la quota di (1/2+1/6); **** Omissis **** nato a Ozieri il proprietario per la quota di 1/6; **** Omissis **** nato a Ozieri il proprietario per la quota di 1/6.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria RRII di Sassari			
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Voi. N°	
Dal 31/12/1996 (DATA MORTE NUVOLI FILOMENA)	Dichiarazione di successione			
	DA PREDISPORRE			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Agli atti della procedura, relativamente al bene in esame, manca la dichiarazione di successione di **** Omissis **** avvenuta nel 1996. Tale successione, in base alle ricerche effettuate dal sottoscritto, non risulta esser mai stata presentata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio di Sassari aggiornate al 10/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
 Iscritto a Sassari il 30/09/
 Reg. gen. - Reg. part.
 Quota: 1/1
 Importo: € 2.259.498,93
 A favore di Banco di Napoli SpA
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 903.799,57

Rogante: Manlio Pitzorno

Data: 23/09/

N° repertorio:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 08/02/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/6
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 159.295,37
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 08/02/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/6
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 159.295,37
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 15/02/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/6
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 159.295,37
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 15/02/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/6
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 159.295,37
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Sassari il 12/08/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 2.259.498,93
A favore di Banco di Napoli SpA
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 903.799,57
Rogante: Manlio Pitzorno



Data: 23/09/

N° repertorio:

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 27/01/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/6
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 197.164,66
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 13/02/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/6
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 197.164,66
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 23/07/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
A favore di San Paolo Imi
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Sassari il 01/03/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli SpA
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Lo stabile all'interno del quale si trova il locale commerciale ricade in zona B del PUC di Ozieri. Si veda a tal proposito l'articolo 2.4 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.37 del 10.07.2000 e pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 29 del 21.09.2000 che di seguito si riporta:



Articolo 2.4 - ZONA "B" - Urbana di completamento.

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

La principale destinazione delle zone è di tipo residenziale. Sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, attività commerciali, centri culturali e sociali, bar, trattorie, ristoranti, uffici pubblici e privati, ecc. Sono consentite piccole attività artigianali che non siano pericolose, nocive, moleste o che comunque non arrechino intralci alla circolazione.

In queste zone è consentita la costruzione, la demolizione e ricostruzione con concessione diretta.

Valgono le seguenti norme:

a) L'indice fondiario massimo per le zone B è stabilito nella misura di 3.00 mc/mq. In presenza di Piano Attuativo l'indice fondiario può essere elevato fino ad un massimo di 7.00 mc/mq.

b) Le aree libere da fabbricati, dovranno avere una superficie minima pari al 40% (quaranta per cento) della superficie totale del lotto edificabile. E' superficie coperta quella costituita dalla proiezione sul piano orizzontale del fabbricato, ivi comprese le verande coperte e i porticati con esclusione dei balconi, delle pensiline, delle gronde e dei vani scala aperti. (*) comma modificato con delibera di C.C. n° 11 del 29.05.2003.

c) I fabbricati possono sorgere a filo marciapiede, ove questo sia previsto od esista, oppure ad almeno m. due dal filo strada in assenza del marciapiede stesso quando le caratteristiche della strada e delle costruzioni lo consentano, oppure su allineamenti arretrati già esistenti o su un nuovo allineamento che il Comune intende imporre.

d) L'altezza massima delle nuove costruzioni a filo strada, da misurarsi sia a monte che a valle, non deve superare di 1.50 volte la larghezza della strada stessa; non è comunque ammessa una altezza dei fabbricati, misurata sia sul fronte a monte che su quello a valle, superiore a m. 13.00, ivi compresa l'eventuale altezza di sottete e verande.

e) Si possono costruire fabbricati con corpi arretrati, sottete e verande che determinino complessivamente altezze maggiori di quelle suddette, purché i medesimi siano contenuti entro piani aventi inclinazione massima, a partire dalle altezze massime consentite, non maggiore di 45 gradi.

Le sporgenze delle costruzioni sul filo strada non possono essere realizzate ad altezze, misurate dal piano stradale alla linea di intradosso, inferiore a m. 4.50.

La distanza minima tra due pareti, di cui almeno una finestrata, deve essere non minore di m. 10.00.

I fabbricati dovranno essere realizzati ad una distanza dal confine non minore di m. 5.00 oppure sul confine del lotto o in aderenza. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale od in profondità per una lunghezza inferiore a m. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, si può consentire la riduzione delle distanze succitate nel rispetto, comunque, delle disposizioni del Codice Civile.

f) I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaia, garage e simili e comunque non adibiti ad abitazione o ad attività produttive. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m. 12 di lato.

g) Le recinzioni verso le strade pubbliche devono avere altezza non maggiore di m. 2.50 dal piano viabile. La parte chiusa in muratura deve avere un'altezza non maggiore di m. 1.00.

E' consentita:

h) Al fine di migliorare le condizioni igieniche e di salubrità delle costruzioni esistenti, l'apertura di finestre, nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopra indicate, nel rispetto comunque delle disposizioni del Codice Civile.

i) La costruzione di volumi tecnici, purché non costituiscano pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Fanno eccezione alle suddette norme i fabbricati e le zone che sono oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

In seguito ad accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ozieri è emerso che il complesso edilizio in cui è inserito l'appartamento in questione è stato edificato in forza alla **Licenza Edilizia n. 225/69** e successiva **Variante in corso d'opera n. 63/71** di cui si allegano i disegni.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, che, per l'appartamento in questione, risulta la variante in corso d'opera n. 63/71. Non si registrano ulteriori provvedimenti successivi che riguardano nello specifico l'immobile in questione ma si registrano dei provvedimenti che hanno riguardato l'immobile adiacente di cui alla particella 2140 sub 4, sempre di proprietà degli esecutari, che di fatto hanno avuto effetti anche sull'appartamento in questione di cui alla particella 2140 sub 3.

In pratica secondo quanto riportato negli elaborati grafici di cui alla variante in corso d'opera n. 63/71 **una stanza** indicata in planimetria e facente parte dell'appartamento di cui al sub 3 è **stata annessa all'appartamento adiacente** di cui al sub 4. Questo è avvenuto in base ai provvedimenti edilizi indicati nella perizia di cui al lotto n. 3 della presente relazione.

Pertanto, di fatto, l'appartamento di cui al sub 3 si trova privato di tale stanza che risulta annessa all'appartamento adiacente.

Bisogna procedere con un accertamento di conformità per sanare la situazione dal punto di vista urbanistico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nonostante la richiesta inoltrata in data 20/10/2020 con allegato copia dell'incarico come CTU, l'amministratore del condominio Rag. **** Omissis **** non ha fornito al sottoscritto copia dei bilanci.

Pertanto non ho potuto verificare se esistano o meno oneri condominiali ascrivibili all'immobile pignorato.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha visionato la documentazione cartacea allegata al fascicolo ed ha potuto visionare i Certificati Speciali che riguardano:

- **** Omissis **** (debitore);
- **** Omissis **** (debitore);
- **** Omissis **** (padre);
- **** Omissis **** (madre).

Inoltre in data 12/08/2020 ho effettuato un'ispezione ipotecaria a nome di **** Omissis **** e **** Omissis **** e in data 01/12/2020 un'ispezione ipotecaria a nome di **** Omissis ****.

Dall'esame della documentazione è emerso che manca la dichiarazione di **successione di **** Omissis ****** deceduta in data _____ con cui si trasferisce il bene a **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

Le 4 dichiarazioni di successione contro **** Omissis **** (RP _____ ; RP _____ ; RP _____ ; RP _____) riguardano una serie di beni ma non quello in esame.

TITOLARITÀ

Alla luce di quanto esposto al punto precedente l'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene attualmente a:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
Nato a Ozieri il _____
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
Nato a Ozieri il _____
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
Nata a Ozieri il _____ deceduta il _____

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

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



CONFINI

L'immobile confina con Via Vittorio Veneto per un lato dove prospetta con una apertura che costituisce l'unico accesso all'immobile e, in senso antiorario, con la particella 1992 sub 71 che risulta essere un locale commerciale di caratteristiche simili sempre di proprietà , con il cortile interno e con l'androne condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	43,00 mq	53,00 mq	1,00	53,00 mq	4,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				53,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile in questione, identificato al NCEU Foglio 68 Part 1992 Sub 70, **deriva dalla soppressione** dell'immobile di cui al Foglio 68 Part 1992 Sub 10 che ha originato i seguenti immobili:

- foglio 68 particella 1992 sub. 70
- foglio 68 particella 1992 sub. 71.

Questo è avvenuto in seguito a **DIVISIONE** del 19/10/2012 protocollo n. SS0225092 in atti dal 19/10/2012 **DIVISIONE** (n. 24824.1/2012).

Inoltre i titolari catastali non corrispondono a quelli reali: **** Omissis **** è deceduta nel
A tal proposito si vedano le visure storiche allegate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	1992	70		C1	3	34 mq	40 mq	500,45 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si segnala che al Catasto l'immobile risulta intestato a:

- **** Omissis **** (1/3);



- **** Omissis **** (1/3);
- **** Omissis **** (1/3).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (29/09/2020) il locale versa in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni sono in normale stato. La dotazione impiantistica risulta funzionante (impianto idrico-sanitario ed impianto elettrico). L'immobile attualmente è sfritto.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale: l'ingresso principale del locale risulta al civico n. 8 mentre l'ingresso principale della scala più vicina (nel complesso edilizio sono presente tre diversi vani scala) avviene da Via Vittorio Veneto n. 6. Il locale commerciale risulta essere posizionato fronte strada con un'ottima visibilità. Sulla stessa via sono presenti altre attività commerciali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale è ubicato al piano terra dello stabile sito in Via Vittorio Veneto con accesso dal civico n. 8. Il complesso edilizio è molto ampio e dispone di n. 3 vani scala di accesso.

L'altezza interna utile è pari a 4.20 m circa e l'immobile è costituito da due vani, uno dei quali funge da negozio e l'altro da retrobottega. E' presente inoltre un servizio igienico.

Si presenta in buone condizioni di manutenzione nonostante sia attualmente sfritto: è sempre stato utilizzato a fini commerciali fino a poco tempo fa.

Lo stabile che lo accoglie è realizzato con struttura intelaiata in cls armato costituita da travi e pilastri gettati in opera, con solai in latero cemento.

Le condizioni nel complesso sono buone e non si rilevano particolari criticità tali da rendere necessario un intervento di ristrutturazione. La pavimentazione interna è costituita da marmettoni in ottimo stato, l'unico infisso esterno è in alluminio in buone condizioni.

La dotazione impiantistica del locale (idrico, elettrico e riscaldamento centralizzato a gasolio con termosifoni) è funzionante, risalente sempre all'epoca di realizzazione dello stabile.

Si rileva la presenza di canalizzazioni di un vecchio impianto di riscaldamento/raffrescamento a pompa di calore. Non sono presenti gli split.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1951	**** Omissis **** nato a Ozieri il per la quota di 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernesto Palmas			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Sassari			
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ozieri					
Dal 03/08/1953	**** Omissis **** nato a Ozieri il per la quota di 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Carusillo			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Sassari			
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ozieri					
Dal 27/07/1998	**** Omissis ****, nata a Ozieri il proprietario per la quota di 1/3; **** Omissis ****, nato a Ozieri il proprietario per la quota di 1/3; **** Omissis **** nato a Ozieri il proprietario per la quota di 1/3.	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Sassari			
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 31/12/1996	**** Omissis ****, nato a Ozieri il	Dichiarazione di successione			



(DATA MORTE **** Omissis ****)	proprietario per la quota di 1/2**** Omissis ****, nato a Ozieri proprietario per la quota di 1/2.	DA PREDISPORRE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RRII di Sassari			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Agli atti della procedura, relativamente al bene in esame, manca la dichiarazione di successione di **** Omissis **** avvenuta nel 1996. Tale successione, in base alle ricerche effettuate dal sottoscritto, non risulta esser mai stata presentata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio di Sassari aggiornate al 10/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Sassari il 30/09/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 2.259.498,93
A favore di Banco di Napoli SpA
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 903.799,57
Rogante: Manlio Pitzorno
Data: 23/09/
N° repertorio:
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 08/02/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/3
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****



- Formalità a carico della procedura
Capitale: € 159.295,37
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 08/02/
Reg. gen. . - Reg. part.
Quota: 1/3
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 159.295,37
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 15/02/
Reg. gen. . - Reg. part.
Quota: 1/3
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 159.295,37
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 15/02/
Reg. gen. . - Reg. part.
Quota: 1/3
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 159.295,37
 - **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Sassari il 12/08/
Reg. gen. . - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 2.259.498,93
A favore di Banco di Napoli SpA
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 903.799,57
Rogante: Manlio Pitzorno
Data: 23/09/
N° repertorio:
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del
 - **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 27/01/
Reg. gen. . Reg. part.
Quota: 1/6
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 197.164,66

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Iscritto a Sassari il 13/02/

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/6

Importo: € 309.874,13

A favore di Banca Commerciale Italiana SpA

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 197.164,66

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Sassari il 23/07/

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di San Paolo Imi

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Sassari il 01/03/

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di Banco di Napoli SpA

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Lo stabile all'interno del quale si trova il locale commerciale ricade in zona B del PUC di Ozieri. Si veda a tal proposito l'articolo 2.4 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.37 del 10.07.2000 e pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 29 del 21.09.2000 che di seguito si riporta:

Articolo 2.4 - ZONA "B" - Urbana di completamento.

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

La principale destinazione delle zone è di tipo residenziale. Sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, attività commerciali, centri culturali e sociali, bar, trattorie, ristoranti, uffici pubblici e privati, ecc. Sono consentite piccole attività artigianali che non siano pericolose, nocive, moleste o che comunque non arrechino intralci alla circolazione.

In queste zone è consentita la costruzione, la demolizione e ricostruzione con concessione diretta.

Valgono le seguenti norme:

a) L'indice fondiario massimo per le zone B è stabilito nella misura di 3.00 mc/mq. In presenza di Piano Attuativo l'indice fondiario può essere elevato fino ad un massimo di 7.00 mc/mq.

b) Le aree libere da fabbricati, dovranno avere una superficie minima pari al 40% (quaranta per cento) della superficie totale del lotto edificabile. E' superficie coperta quella costituita dalla proiezione sul piano



orizzontale del fabbricato, ivi comprese le verande coperte e i porticati con esclusione dei balconi, delle pensiline, delle gronde e dei vani scala aperti. (*) comma modificato con delibera di C.C. n° 11 del 29.05.2003.

c) I fabbricati possono sorgere a filo marciapiede, ove questo sia previsto od esista, oppure ad almeno m. due dal filo strada in assenza del marciapiede stesso quando le caratteristiche della strada e delle costruzioni lo consentano, oppure su allineamenti arretrati già esistenti o su un nuovo allineamento che il Comune intende imporre.

d) L'altezza massima delle nuove costruzioni a filo strada, da misurarsi sia a monte che a valle, non deve superare di 1.50 volte la larghezza della strada stessa; non è comunque ammessa una altezza dei fabbricati, misurata sia sul fronte a monte che su quello a valle, superiore a m. 13.00, ivi compresa l'eventuale altezza di sottete o verande.

e) Si possono costruire fabbricati con corpi arretrati, sottete e verande che determinino complessivamente altezze maggiori di quelle suddette, purché i medesimi siano contenuti entro piani aventi inclinazione massima, a partire dalle altezze massime consentite, non maggiore di 45 gradi.

Le sporgenze delle costruzioni sul filo strada non possono essere realizzate ad altezze, misurate dal piano stradale alla linea di intradosso, inferiore a m. 4.50.

La distanza minima tra due pareti, di cui almeno una finestrata, deve essere non minore di m. 10.00.

I fabbricati dovranno essere realizzati ad una distanza dal confine non minore di m. 5.00 oppure sul confine del lotto o in aderenza. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale od in profondità per una lunghezza inferiore a m. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, si può consentire la riduzione delle distanze succitate nel rispetto, comunque, delle disposizioni del Codice Civile.

f) I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaia, garage e simili e comunque non adibiti ad abitazione o ad attività produttive. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m. 12 di lato.

g) Le recinzioni verso le strade pubbliche devono avere altezza non maggiore di m. 2.50 dal piano viabile. La parte chiusa in muratura deve avere un'altezza non maggiore di m. 1.00.

E' consentita:

h) Al fine di migliorare le condizioni igieniche e di salubrità delle costruzioni esistenti, l'apertura di finestre, nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopra indicate, nel rispetto comunque delle disposizioni del Codice Civile.

i) La costruzione di volumi tecnici, purché non costituiscano pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Fanno eccezione alle suddette norme i fabbricati e le zone che sono oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In seguito ad accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ozieri è emerso che il complesso edilizio in cui è inserito il locale in questione è stato edificato a partire dal 1956 su progetto presentato a nome di

I lavori di costruzione sono stati eseguiti in lotti successivi così come si evince dalla dichiarazione del 07/05/71 allegata alla presente.

Per il complesso edilizio è stato rilasciato il certificato di Abitabilità.



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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Le difformità riscontrate riguardano il fatto che una parte del piano terra è stata frazionata e ha dato luogo a tre unità immobiliari distinte.

In pratica il progetto originario prevedeva la realizzazione al piano terra di un unico ampio locale uso commerciale, mentre allo stato attuale, la proprietà è stata frazionata e sono stati realizzati 3 locali commerciali distinti.

Non risultano pratiche edilizie successive che giustificano tale frazionamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nonostante la richiesta inoltrata in data 20/10/2020 con allegato copia dell'incarico come CTU, l'amministratore del condominio Rag. _____ non ha fornito al sottoscritto copia dei bilanci. Pertanto non ho potuto verificare se esistano o meno oneri condominiali ascrivibili all'immobile pignorato.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha visionato la documentazione cartacea allegata al fascicolo ed ha potuto visionare i Certificati Speciali che riguardano:

- **** Omissis **** (debitore);
- **** Omissis **** (debitore);
- **** Omissis **** (padre);
- **** Omissis **** (madre).

Inoltre in data 12/08/2020 ho effettuato un'ispezione ipotecaria a nome di **** Omissis **** e **** Omissis **** e in data 01/12/2020 un'ispezione ipotecaria a nome di **** Omissis ****.

Dall'esame della documentazione è emerso che manca la dichiarazione di **successione di **** Omissis ****** deceduta in data _____ con cui si trasferisce il bene a **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Le 4 dichiarazioni di successione contro **** Omissis **** (RP _____ ; RP _____ ; RP _____ ; RP _____) riguardano una serie di beni ma non quello in esame.

TITOLARITÀ

Alla luce di quanto esposto al punto precedente l'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene attualmente a:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Nato a Ozieri il _____

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Nato a Ozieri il _____

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Nata a Ozieri il _____ deceduta il _____

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

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



CONFINI

L'immobile confina con Via Vittorio Veneto per un lato dove prospetta con una apertura che costituisce l'unico accesso all'immobile e, in senso antiorario, con il Bar-Caffetteria, con il cortile interno e con il sub 70 (civico n. 8).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	42,00 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	4,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				48,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si vedano le visure storiche allegate.

L'immobile in questione, identificato al NCEU Foglio 68 Part 1992 Sub 71, deriva dalla soppressione dell'immobile di cui al Foglio 68 Part 1992 Sub 10 che ha originato i seguenti immobili:

- foglio 68 particella 1992 sub. 70
- foglio 68 particella 1992 sub. 71.

Questo è avvenuto in seguito a DIVISIONE del 19/10/2012 protocollo n. SS0225092 in atti dal 19/10/2012 DIVISIONE (n. 24824.1/2012).

Inoltre i titolari catastali non corrispondono a quelli reali: **** Omissis **** è deceduta nel

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						Graffato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	68	1992	70		C1	3	40 mq	46 mq	506,13 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si segnala che al Catasto l'immobile risulta intestato a:

- **** Omissis **** (1/3);
- **** Omissis **** (1/3);
- **** Omissis **** (1/3).



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (29/09/2020) il locale versa in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni sono in normale stato. La dotazione impiantistica risulta funzionante (impianto idrico-sanitario ed impianto elettrico). L'immobile è attualmente locato.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale: l'ingresso principale del locale risulta al civico n. 10 mentre l'ingresso principale della scala più vicina (nel complesso edilizio sono presente tre diversi vani scala) avviene da Via Vittorio Veneto n. 6. Il locale commerciale risulta essere posizionato fronte strada con un'ottima visibilità. Sulla stessa via sono presenti altre attività commerciali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale è ubicato al piano terra dello stabile sito in Via Vittorio Veneto con accesso dal civico n. 10. Il complesso edilizio è molto ampio e dispone di n. 3 vani scala di accesso.

L'altezza interna utile è pari a 4.20 m circa e l'immobile è costituito da un unico vano. Una partizione in cartongesso separa il negozio dal retronegozio e dal wc.

Si presenta in buone condizioni di manutenzione e attualmente è locato.

Lo stabile che lo accoglie è realizzato con struttura intelaiata in cls armato costituita da travi e pilastri gettati in opera, con solai in latero cemento.

Le condizioni nel complesso sono buone e non si rilevano particolari criticità tali da rendere necessario un intervento di ristrutturazione. La pavimentazione interna è costituita da marmettoni in ottimo stato, l'unico infisso esterno è in alluminio in buone condizioni.

La dotazione impiantistica del locale (idrico, elettrico e riscaldamento centralizzato a gasolio con termosifoni) è funzionante, risalente all'epoca di realizzazione dello stabile.

Si rileva la presenza di un impianto di riscaldamento/raffrescamento a pompa di calore con n. 1 split.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 16/04/2007

Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00

Il locale commerciale è occupato dal Sig **** Omissis **** che vi esercita l'attività di rivendita e assistenza telefonia cellulare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1951	**** Omissis **** nato a Ozieri il per la quota di 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernesto Palmas			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Sassari			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ozieri				
Dal 03/08/1953	**** Omissis **** nato a Ozieri il per la quota di 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Carusillo			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Sassari			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ozieri				
Dal 27/07/1998	**** Omissis ****, nata a Ozieri il proprietario per la quota di 1/3; **** Omissis ****, nato a Ozieri il proprietario per la quota di 1/3; **** Omissis **** nato a Ozieri il proprietario per la quota di 1/3.	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria RRII di Sassari				



Dal 31/12/1996 (DATA MORTE **** Omissis ****)	**** Omissis ****, nato a Ozieri il . proprietario per la quota di 1/2; **** Omissis **** nato a Ozieri il . proprietario per la quota di 1/3.	Dichiarazione di successione			
		DA PREDISPORRE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Agli atti della procedura, relativamente al bene in esame, manca la dichiarazione di successione di **** Omissis **** avvenuta nel . Tale successione, in base alle ricerche effettuate dal sottoscritto, non risulta esser mai stata presentata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio di Sassari aggiornate al 10/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Sassari il 30/09/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 2.259.498,93
A favore di Banco di Napoli SpA
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 903.799,57
Rogante: Manlio Pitzorno
Data: 23/09/
N° repertorio:
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 08/02/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/3
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA



- Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 159.295,37
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Sassari il 08/02/
 Reg. gen. - Reg. part.
 Quota: 1/3
 Importo: € 309.874,13
 A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 159.295,37
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Sassari il 15/02/
 Reg. gen. - Reg. part.
 Quota: 1/3
 Importo: € 309.874,13
 A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 159.295,37
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Sassari il 15/02/
 Reg. gen. - Reg. part.
 Quota: 1/3
 Importo: € 309.874,13
 A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 159.295,37
 - **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento
 Iscritto a Sassari il 12/08/
 Reg. gen. - Reg. part.
 Quota: 1/1
 Importo: € 2.259.498,93
 A favore di Banco di Napoli SpA
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 903.799,57
 Rogante: Manlio Pitzorno
 Data: 23/09/
 N° repertorio: .
 Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del
 - **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
 Iscritto a Sassari il 27/01/
 Reg. gen. - Reg. part.
 Quota: 1/6
 Importo: € 309.874,13
 A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura



Capitale: € 197.164,66

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 13/02/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/6
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 197.164,66
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 23/07/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
A favore di San Paolo Imi
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Sassari il 01/03/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli SpA
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Lo stabile all'interno del quale si trova il locale commerciale ricade in zona B del PUC di Ozieri. Si veda a tal proposito l'articolo 2.4 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.37 del 10.07.2000 e pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 29 del 21.09.2000 che di seguito si riporta:

Articolo 2.4 - ZONA "B" - Urbana di completamento.

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

La principale destinazione delle zone è di tipo residenziale. Sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, attività commerciali, centri culturali e sociali, bar, trattorie, ristoranti, uffici pubblici e privati, ecc. Sono consentite piccole attività artigianali che non siano pericolose, nocive, moleste o che comunque non arrechino intralci alla circolazione.

In queste zone è consentita la costruzione, la demolizione e ricostruzione con concessione diretta.

Valgono le seguenti norme:

- a) L'indice fondiario massimo per le zone B è stabilito nella misura di 3.00 mc/mq. In presenza di Piano Attuativo l'indice fondiario può essere elevato fino ad un massimo di 7.00 mc/mq.
- b) Le aree libere da fabbricati, dovranno avere una superficie minima pari al 40% (quaranta per cento) della superficie totale del lotto edificabile. E' superficie coperta quella costituita dalla proiezione sul piano



orizzontale del fabbricato, ivi comprese le verande coperte e i porticati con esclusione dei balconi, delle pensiline, delle gronde e dei vani scala aperti. (*) comma modificato con delibera di C.C. n° 11 del 29.05.2003.

c) I fabbricati possono sorgere a filo marciapiede, ove questo sia previsto od esista, oppure ad almeno m. due dal filo strada in assenza del marciapiede stesso quando le caratteristiche della strada e delle costruzioni lo consentano, oppure su allineamenti arretrati già esistenti o su un nuovo allineamento che il Comune intende imporre.

d) L'altezza massima delle nuove costruzioni a filo strada, da misurarsi sia a monte che a valle, non deve superare di 1.50 volte la larghezza della strada stessa; non è comunque ammessa una altezza dei fabbricati, misurata sia sul fronte a monte che su quello a valle, superiore a m. 13.00, ivi compresa l'eventuale altezza di sottie o verande.

e) Si possono costruire fabbricati con corpi arretrati, sottie e verande che determinino complessivamente altezze maggiori di quelle suddette, purché i medesimi siano contenuti entro piani aventi inclinazione massima, a partire dalle altezze massime consentite, non maggiore di 45 gradi.

Le sporgenze delle costruzioni sul filo strada non possono essere realizzate ad altezze, misurate dal piano stradale alla linea di intradosso, inferiore a m. 4.50.

La distanza minima tra due pareti, di cui almeno una finestrata, deve essere non minore di m. 10.00.

I fabbricati dovranno essere realizzati ad una distanza dal confine non minore di m. 5.00 oppure sul confine del lotto o in aderenza. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale od in profondità per una lunghezza inferiore a m. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, si può consentire la riduzione delle distanze succitate nel rispetto, comunque, delle disposizioni del Codice Civile.

f) I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaia, garage e simili e comunque non adibiti ad abitazione o ad attività produttive. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m. 12 di lato.

g) Le recinzioni verso le strade pubbliche devono avere altezza non maggiore di m. 2.50 dal piano viabile. La parte chiusa in muratura deve avere un'altezza non maggiore di m. 1.00.

E' consentita:

h) Al fine di migliorare le condizioni igieniche e di salubrità delle costruzioni esistenti, l'apertura di finestre, nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopra indicate, nel rispetto comunque delle disposizioni del Codice Civile.

i) La costruzione di volumi tecnici, purché non costituiscano pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Fanno eccezione alle suddette norme i fabbricati e le zone che sono oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In seguito ad accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ozieri è emerso che il complesso edilizio in cui è inserito il locale in questione è stato edificato a partire dal 1956 su progetto presentato a nome di

i lavori di costruzione sono stati eseguiti in lotti successivi così come si evince dalla dichiarazione del 07/05/71 allegata alla presente.

Per il complesso edilizio è stato rilasciato il certificato di Abitabilità.



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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Le difformità riscontrate riguardano il fatto che una parte del piano terra è stata frazionata e ha dato luogo a tre unità immobiliari distinte.

In pratica il progetto originario prevedeva la realizzazione al piano terra di un unico ampio locale uso commerciale, mentre allo stato attuale, la proprietà è stata frazionata e sono stati realizzati 3 locali commerciali distinti.

Non risultano pratiche edilizie successive che giustificano tale frazionamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nonostante la richiesta inoltrata in data 20/10/2020 con allegato copia dell'incarico come CTU, l'amministratore del condominio Rag. **** Omissis **** non ha fornito al sottoscritto copia dei bilanci. Pertanto non ho potuto verificare se esistono o meno oneri condominiali ascrivibili all'immobile pignorato.



LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Locale commerciale ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 2-4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel Certificato Speciale manca la dichiarazione di successione di **** Omissis **** (RP del
) TRASCRITTA in data pertanto successivamente alla richiesta del Certificato Speciale (01/10/2004) ed acquisita dal sottoscritto presso la Conseravtoria dei RRIL.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Nato a Ozieri il

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Nato a Ozieri il

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

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

CONFINI

L'immobile confina con Via Vittorio Veneto per un lato dove prospetta con due apertura e, in senso antiorario, con il vano scala del civico n. 6, con cortile interno e con la pubblica via che costeggia il fabbricato e prospetta sul piazzale di pertinenza del rifornitore.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	80,00 mq	92,00 mq	1,00	92,00 mq	3,50 m	T
Soppalco	16,00 mq	25,00 mq	0,40	10,00 mq	2,00 m	soppalco
Totale superficie convenzionale:				102,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si vedano le visure storiche allegate.

L'immobile in questione, identificato al NCEU Foglio 68 Part 1992 Sub 68, **deriva dalla soppressione** dell'immobile di cui al Foglio 68 Part 1992 Sub 1.

Questo è avvenuto in seguito a **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO** del 21/03/2007 protocollo n. SS0111057 in atti dal 21/03/2007 da **DEPOSITO C/2 a LOCALE COMMERCIALE C/1** (n. 2367.1/2007).

Inoltre i titolari catastali non corrispondono a quelli reali: **** Omissis **** è deceduta nel

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	1992	68		C1	2	94 mq	94 mq	1189,4 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si segnala che al Catasto l'immobile risulta intestato a:

- **** Omissis **** (1/3);
- **** Omissis **** (1/3);
- **** Omissis **** (1/3).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (29/09/2020) il locale versa in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

I servizi igienici dell'immobile, gli infissi interni ed esterni sono in normale stato di conservazione. La dotazione impiantistica risulta funzionante (impianto idrico-sanitario ed impianto elettrico). Fino a poco tempo fa l'immobile era locato e utilizzato come bar.



PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale: l'ingresso principale del locale risulta ai civici 2 e 4 mentre l'ingresso principale della scala più vicina (nel complesso edilizio sono presente tre diversi vani scala) avviene da Via Vittorio Veneto n. 6. Il locale commerciale risulta essere posizionato fronte strada con un'ottima visibilità. Sulla stessa via sono presenti altre attività commerciali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale è ubicato al piano terra dello stabile sito in Via Vittorio Veneto con accesso dal civico n. 2-4. Il complesso edilizio è molto ampio e dispone di n. 3 vani scala di accesso.

L'altezza interna utile è pari a 3.50 m circa e l'immobile è costituito da un ampio vano, due ripostigli, due wc ed un soppalco dell'altezza utile pari a 2 m circa.

Si presenta in buone condizioni di manutenzione: attualmente non è locato ma fino a poco tempo era presente un'attività di bar.

Lo stabile che lo accoglie è realizzato con struttura intelaiata in cls armato costituita da travi e pilastri gettati in opera, con solai in latero cemento.

Le condizioni nel complesso sono buone e non si rilevano particolari criticità tali da rendere necessario un intervento di ristrutturazione. La pavimentazione interna è costituita da marmettoni in ottimo stato, gli infissi esterni sono in alluminio dotati di serrande motorizzate in ferro in buone condizioni.

La dotazione impiantistica del locale (idrico, elettrico e riscaldamento centralizzato a gasolio con termosifoni) è funzionante, risalente all'epoca di realizzazione dello stabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1951	**** Omissis **** nato a Ozieri il _____ per la quota di 1/1.	Compravendita			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernesto Palmas			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Sassari			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ozieri			
Dal 03/08/1953	**** Omissis **** nato a Ozieri il _____ per la	Compravendita			



	quota di 1/1.	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Luigi Carusillo					
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria RRII di Sassari					
		Registrazione					
		Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
Ozieri							
Dal 27/07/1998	**** Omissis ****, nata a Ozieri il : proprietario per la quota di 1/3; **** Omissis ****, nato a Ozieri il : proprietario per la quota di 1/3; **** Omissis ****, nato a Ozieri il : proprietario per la quota di 1/3.	Dichiarazione di successione					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria RRII di Sassari					
		Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 29/10/2005	**** Omissis ****, nato a Ozieri il : proprietario per la quota di 1/2; **** Omissis **** nato a Ozieri il : proprietario per la quota di 1/2.	Dichiarazione di successione					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria del RRII di Sassari					
		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.

Agli atti della procedura manca la successione di **** Omissis **** avvenuta il _____ Il sottoscritto ne ha acquisito copia (RP _____) che allega alla perizia. In tale successione il bene è indicato con i vecchi identificativi (F.68 part. 1992 Sub 1) attualmente soppressi che hanno originato la attuale Part 1992 Sub 68.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio di Sassari aggiornate al 10/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Sassari il 30/09/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 2.259.498,93
A favore di Banco di Napoli SpA
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 903.799,57
Rogante: Manlio Pitzorno
Data: 23/09/
N° repertorio:
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 08/02/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/3
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 159.295,37
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 08/02/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/3
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 159.295,37
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 15/02/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/3
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 159.295,37
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 15/02/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/3
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 159.295,37

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Sassari il 12/08/

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 2.259.498,93

A favore di Banco di Napoli SpA

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 903.799,57

Rogante: Manlio Pitzorno

Data: 23/09/

N° repertorio:

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Iscritto a Sassari il 27/01/

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/6

Importo: € 309.874,13

A favore di Banca Commerciale Italiana SpA

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 197.164,66

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Iscritto a Sassari il 13/02/

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/6

Importo: € 309.874,13

A favore di Banca Commerciale Italiana SpA

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 197.164,66

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Sassari il 23/07/

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di San Paolo Imi

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Sassari il 01/03/

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1



A favore di Banco di Napoli SpA
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Lo stabile all'interno del quale si trova il locale commerciale ricade in zona B del PUC di Ozieri. Si veda a tal proposito l'articolo 2.4 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.37 del 10.07.2000 e pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 29 del 21.09.2000 che di seguito si riporta:

Articolo 2.4 - ZONA "B" - Urbana di completamento.

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

La principale destinazione delle zone è di tipo residenziale. Sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, attività commerciali, centri culturali e sociali, bar, trattorie, ristoranti, uffici pubblici e privati, ecc. Sono consentite piccole attività artigianali che non siano pericolose, nocive, moleste o che comunque non arrechino intralci alla circolazione.

In queste zone è consentita la costruzione, la demolizione e ricostruzione con concessione diretta.

Valgono le seguenti norme:

a) L'indice fondiario massimo per le zone B è stabilito nella misura di 3.00 mc/mq. In presenza di Piano Attuativo l'indice fondiario può essere elevato fino ad un massimo di 7.00 mc/mq.

b) Le aree libere da fabbricati, dovranno avere una superficie minima pari al 40% (quaranta per cento) della superficie totale del lotto edificabile. E' superficie coperta quella costituita dalla proiezione sul piano orizzontale del fabbricato, ivi comprese le verande coperte e i porticati con esclusione dei balconi, delle pensiline, delle gronde e dei vani scala aperti. (*) comma modificato con delibera di C.C. n° 11 del 29.05.2003.

c) I fabbricati possono sorgere a filo marciapiede, ove questo sia previsto od esista, oppure ad almeno m. due dal filo strada in assenza del marciapiede stesso quando le caratteristiche della strada e delle costruzioni lo consentano, oppure su allineamenti arretrati già esistenti o su un nuovo allineamento che il Comune intende imporre.

d) L'altezza massima delle nuove costruzioni a filo strada, da misurarsi sia a monte che a valle, non deve superare di 1.50 volte la larghezza della strada stessa; non è comunque ammessa una altezza dei fabbricati, misurata sia sul fronte a monte che su quello a valle, superiore a m. 13.00, ivi compresa l'eventuale altezza di sottie o verande.

e) Si possono costruire fabbricati con corpi arretrati, sottie e verande che determinino complessivamente altezze maggiori di quelle suddette, purché i medesimi siano contenuti entro piani aventi inclinazione massima, a partire dalle altezze massime consentite, non maggiore di 45 gradi.

Le sporgenze delle costruzioni sul filo strada non possono essere realizzate ad altezze, misurate dal piano stradale alla linea di intradosso, inferiore a m. 4.50.

La distanza minima tra due pareti, di cui almeno una finestrata, deve essere non minore di m. 10.00.

I fabbricati dovranno essere realizzati ad una distanza dal confine non minore di m. 5.00 oppure sul confine del lotto o in aderenza. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale od in profondità per una lunghezza inferiore a m. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, si può consentire la riduzione delle distanze succitate nel rispetto, comunque, delle disposizioni del Codice Civile.

f) I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaia, garage e simili e comunque non adibiti ad abitazione o ad attività produttive. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di



fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m. 12 di lato.

g) Le recinzioni verso le strade pubbliche devono avere altezza non maggiore di m. 2.50 dal piano viabile. La parte chiusa in muratura deve avere un'altezza non maggiore di m. 1.00.

E' consentita:

h) Al fine di migliorare le condizioni igieniche e di salubrità delle costruzioni esistenti, l'apertura di finestre, nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopra indicate, nel rispetto comunque delle disposizioni del Codice Civile.

i) La costruzione di volumi tecnici, purchè non costituiscano pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Fanno eccezione alle suddette norme i fabbricati e le zone che sono oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In seguito ad accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ozieri è emerso che il complesso edilizio in cui è inserito il locale in questione è stato edificato a partire dal 1956 su progetto presentato a nome di **** Omissis ****.

I lavori di costruzione sono stati eseguiti in lotti successivi così come si evince dalla dichiarazione del 07.05.71 allegata alla presente.

Per il complesso edilizio è stato rilasciato il certificato di Abitabilità.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Il progetto originario infatti prevedeva la realizzazione al piano terra di un unico ampio locale uso commerciale, mentre allo stato attuale, sono state realizzate delle partizioni interne ed un soppalco. Non risultano pratiche edilizie in tal senso.

In accertamento di conformità è possibile sanare le partizioni interne.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nonostante la richiesta inoltrata in data 20/10/2020 con allegato copia dell'incarico come CTU, l'amministratore del condominio Rag. **** Omissis **** non ha fornito al sottoscritto copia dei bilanci.

Pertanto non ho potuto verificare se esistano o meno oneri condominiali ascrivibili all'immobile pignorato.



LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha visionato la documentazione cartacea allegata al fascicolo ed ha potuto visionare i Certificati Speciali che riguardano:

- **** Omissis **** (debitore);
- **** Omissis **** (debitore);
- **** Omissis **** (padre);
- **** Omissis **** (madre).

Inoltre in data 12/08/2020 ho effettuato un'ispezione ipotecaria a nome di **** Omissis **** e **** Omissis **** e in data 01/12/2020 un'ispezione ipotecaria a nome di **** Omissis ****.

Dall'esame della documentazione è emerso che manca la dichiarazione di **successione di **** Omissis ****** deceduta in data con cui si trasferisce il bene a **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

Le 4 dichiarazioni di successione contro **** Omissis **** (RP ; RP ; RP ; RP) riguardano una serie di beni ma non quello in esame.

TITOLARITÀ

Alla luce di quanto esposto al punto precedente l'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene attualmente a:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
Nato a Ozieri il
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
Nato a Ozieri il
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
Nata a Ozieri il deceduta il

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

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



CONFINI

L'immobile confina con Via Vittorio Veneto per un lato dove prospetta con tre aperture di cui una su terrazzo e, in senso antiorario, con la pubblica via che costeggia il rifornitore sulla quale prospetta con tre aperture di cui una su terrazzo, su cortile interno sul quale prospetta con tre aperture e per il restante quarto lato con vano scala condominiale e appartamento di cui al sub 12 della stessa proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,00 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	3,20 m	1
Terrazzo 1	8,00 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq	0,00 m	1
Terrazzo 2	9,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				153,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,40 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

La consistenza indicata nel prospetto sopra risulta essere quella presunta rilevata dalla planimetria catastale. Infatti, attualmente, l'immobile risulta di dimensioni maggiori poichè una porzione dell'immobile adiacente di cui alla particella 1992 sub 12 è stata annessa all'immobile in esame.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si vedano le visure storiche allegate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	1992	2		A2	2	7 vani	156 mq	614,58 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Una porzione dell'appartamento adiacente è stata annessa all'appartamento in questione. Pertanto si riscontra una difformità rispetto alla planimetria catastale in atti che riporta la situazione senza le stanze inglobate.

Si segnala che al Catasto l'immobile risulta intestato a:

- **** Omissis **** (1/3);



- **** Omissis **** (1/3);
- **** Omissis **** (1/3).

I titolari catastali pertanto non corrispondono a quelli reali: **** Omissis **** è deceduta nel

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (29/09/2020) l'appartamento versa in buone condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

I servizi igienici dell'immobile, gli infissi interni ed esterni sono in normale stato di conservazione. La dotazione impiantistica risulta funzionante (impianto idrico-sanitario ed impianto elettrico). Nell'immobile dimora abitualmente la famiglia del Sig. **** Omissis ****

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale: l'ingresso all'appartamento avviene dal civico n. 6. Il complesso edilizio, nel suo insieme, consta di n. 3 vani scala con accessi distinti. Gode di aperture sui tre lati che lo rendono molto luminoso. Lo stabile è provvisto di ascensore condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è ubicato al piano primo dello stabile sito in Via Vittorio Veneto n. 6. Il complesso edilizio è molto ampio e dispone di n. 3 vani scala di accesso.

L'altezza interna utile è pari a 3.20 m circa e all'immobile, attualmente, è stata annessa una porzione dell'appartamento adiacente. Si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Lo stabile che lo accoglie è realizzato con struttura intelaiata in cls armato costituita da travi e pilastri gettati in opera, con solai in latero cemento.

Le condizioni nel complesso sono buone e non si rilevano particolari criticità tali da rendere necessario un intervento di ristrutturazione. La pavimentazione interna dell'appartamento è parte in gres porcellanato, parte in parquet e parte in graniglia in normale stato, gli infissi esterni sono in legno senza vetrocamera, così come quelli esterni dotate di avvolgibili.

La dotazione impiantistica dell'appartamento (idrico, elettrico e riscaldamento centralizzato a gasolio con termosifoni) è funzionante, risalente all'epoca di realizzazione dello stabile.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e comproprietario Sig. **** Omissis **** che vi abita con la propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1951	**** Omissis **** nato a Ozieri il . per la quota di 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernesto Palmas			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Sassari			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ozieri					
Dal 03/08/1953	**** Omissis **** nato a Ozieri il per la quota di 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Carusillo			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ozieri			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ozieri					
Dal 27/07/1998	**** Omissis ****, nata a Ozieri il proprietario per la quota di 1/3; **** Omissis ****, nato a Ozieri il proprietario per la quota di 1/3; **** Omissis **** nato a Ozieri il il proprietario per la quota di 1/3.	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Sassari			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/1996	**** Omissis ****, nato a Ozieri il	Dichiarazione di successione			



(DATA MORTE **** Omissis ****)	proprietario per la quota di 1/2; **** Omissis ****, nato a Ozieri. proprietario per la quota di 1/2.	DA PREDISPORRE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Agli atti della procedura, relativamente al bene in esame, manca la successione di **** Omissis **** avvenuta nel . Tale successione, in base alle ricerche effettuate dal sottoscritto, non risulta esser mai stata presentata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio di Sassari aggiornate al 10/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Sassari il 30/09/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 2.259.498,93
A favore di Banco di Napoli SpA
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 903.799,57
Rogante: Manlio Pitzorno
Data: 23/09/
N° repertorio:
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 08/02/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/3
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 159.295,37
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 08/02/



- Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/3
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 159.295,37
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 15/02/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/3
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 159.295,37
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 15/02/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/3
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 159.295,37
 - **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Sassari il 12/08/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 2.259.498,93
A favore di Banco di Napoli SpA
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 903.799,57
Rogante: Manlio Pitzorno
Data: 23/09/
N° repertorio:
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del
 - **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 27/01/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/6
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 197.164,66
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del
 - **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 13/02/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/6
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****



Capitale: € 197.164,66

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 23/07,
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
A favore di San Paolo Imi
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Sassari il 01/03/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli SpA
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo stabile all'interno del quale si trova il locale commerciale ricade in zona B del PUC di Ozieri. Si veda a tal proposito l'articolo 2.4 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.37 del 10.07.2000 e pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 29 del 21.09.2000 che di seguito si riporta:

Articolo 2.4 - ZONA "B" - Urbana di completamento.

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

La principale destinazione delle zone è di tipo residenziale. Sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, attività commerciali, centri culturali e sociali, bar, trattorie, ristoranti, uffici pubblici e privati, ecc. Sono consentite piccole attività artigianali che non siano pericolose, nocive, moleste o che comunque non arrechino intralci alla circolazione.

In queste zone è consentita la costruzione, la demolizione e ricostruzione con concessione diretta.

Valgono le seguenti norme:

- a) L'indice fondiario massimo per le zone B è stabilito nella misura di 3.00 mc/mq. In presenza di Piano Attuativo l'indice fondiario può essere elevato fino ad un massimo di 7.00 mc/mq.
- b) Le aree libere da fabbricati, dovranno avere una superficie minima pari al 40% (quaranta per cento) della superficie totale del lotto edificabile. E' superficie coperta quella costituita dalla proiezione sul piano orizzontale del fabbricato, ivi comprese le verande coperte e i porticati con esclusione dei balconi, delle pensiline, delle gronde e dei vani scala aperti. (*) comma modificato con delibera di C.C. n° 11 del 29.05.2003.
- c) I fabbricati possono sorgere a filo marciapiede, ove questo sia previsto od esista, oppure ad almeno m. due dal filo strada in assenza del marciapiede stesso quando le caratteristiche della strada e delle costruzioni lo consentano, oppure su allineamenti arretrati già esistenti o su un nuovo allineamento che il Comune intende imporre.
- d) L'altezza massima delle nuove costruzioni a filo strada, da misurarsi sia a monte che a valle, non deve superare di 1.50 volte la larghezza della strada stessa; non è comunque ammessa una altezza dei fabbricati, misurata sia sul fronte a monte che su quello a valle, superiore a m. 13.00, ivi compresa l'eventuale altezza di sottie o verande.
- e) Si possono costruire fabbricati con corpi arretrati, sottie e verande che determinino complessivamente



altezze maggiori di quelle suddette, purché i medesimi siano contenuti entro piani aventi inclinazione massima, a partire dalle altezze massime consentite, non maggiore di 45 gradi.

Le sporgenze delle costruzioni sul filo strada non possono essere realizzate ad altezze, misurate dal piano stradale alla linea di intradosso, inferiore a m. 4.50.

La distanza minima tra due pareti, di cui almeno una finestrata, deve essere non minore di m. 10.00.

I fabbricati dovranno essere realizzati ad una distanza dal confine non minore di m. 5.00 oppure sul confine del lotto o in aderenza. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale od in profondità per una lunghezza inferiore a m. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, si può consentire la riduzione delle distanze succitate nel rispetto, comunque, delle disposizioni del Codice Civile.

f) I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaia, garage e simili e comunque non adibiti ad abitazione o ad attività produttive. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m. 12 di lato.

g) Le recinzioni verso le strade pubbliche devono avere altezza non maggiore di m. 2.50 dal piano viabile. La parte chiusa in muratura deve avere un'altezza non maggiore di m. 1.00.

E' consentita:

h) Al fine di migliorare le condizioni igieniche e di salubrità delle costruzioni esistenti, l'apertura di finestre, nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopra indicate, nel rispetto comunque delle disposizioni del Codice Civile.

i) La costruzione di volumi tecnici, purché non costituiscano pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Fanno eccezione alle suddette norme i fabbricati e le zone che sono oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In seguito ad accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ozieri è emerso che il complesso edilizio in cui è inserito il locale in questione è stato edificato a partire dal 1956 su progetto presentato a nome di

I lavori di costruzione sono stati eseguiti in lotti successivi così come si evince dalla dichiarazione del 07/05/71 allegata alla presente.

Per il complesso edilizio è stato rilasciato il certificato di Abitabilità.

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.



Come detto in precedenza **una porzione dell'immobile adiacente di cui alla part 1992 sub 12** sempre di proprietà dei debitori, **è stata annessa all'appartamento in questione** che, di fatto, lo rende di dimensioni maggiori sia rispetto al progetto approvato sia rispetto alla planimetria catastale depositata.

In base alle testimonianze degli esecutati tale accorpamento è in essere praticamente da diversi decenni. Nel faldone relativo all'edificio non risultano pratiche edilizie che giustificano tale accorpamento.

E' necessario pertanto **ripristinare lo stato di cui alla planimetria catastale** erigendo un tramezzo nella sala sulla destra per chi entra al fine di privare l'immobile della porzione sottratta dall'appartamento limitrofo e predisponendo, contestualmente, una pratica di accertamento di conformità.

Pertanto non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Se si osservano i disegni approvati relativi al progetto "Casa per condominio Impresa **** Omissis ****, in particolare la planimetria dei "piani superiori" tra cui il piano primo, si nota che emergono inoltre delle differenze così riassumibili:

- diversa distribuzione spazi interni;
- forma del terrazzo fronte cortile interno diversa da quella realizzata (catastalmente la forma trapezoidale corrisponde);
- posizionamento vano ascensore in posizione differente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nonostante la richiesta inoltrata in data 20/10/2020 con allegato copia dell'incarico come CTU, l'amministratore del condominio Rag. **** Omissis **** non ha fornito al sottoscritto copia dei bilanci. Pertanto non ho potuto verificare se esistano o meno oneri condominiali ascrivibili all'immobile pignorato.



LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha visionato la documentazione cartacea allegata al fascicolo ed ha potuto visionare i Certificati Speciali che riguardano:

- **** Omissis **** (debitore);
- **** Omissis **** (debitore);
- **** Omissis **** (padre);
- **** Omissis **** (madre).

Inoltre in data 12/08/2020 ho effettuato un'ispezione ipotecaria a nome di **** Omissis **** e **** Omissis **** e in data 01/12/2020 un'ispezione ipotecaria a nome di **** Omissis ****

Dall'esame della documentazione è emerso che manca la dichiarazione di **successione di **** Omissis ****** deceduta in data _____ con cui si trasferisce il bene a **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

Le 4 dichiarazioni di successione contro **** Omissis **** (RP _____ ; RP _____ ; RP _____ ; RP _____) riguardano una serie di beni ma non quello in esame.

TITOLARITÀ

Alla luce di quanto esposto al punto precedente l'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene attualmente a:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
Nato a Ozieri il _____
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
Nato a Ozieri il _____
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
Nata a Ozieri il _____ deceduta il _____

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

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



CONFINI

L'immobile confina con Via Vittorio Veneto per un lato dove prospetta con quattro aperture di cui una su terrazzo e, in senso antiorario, con vano scala condominiale del civico 14, su cortile interno sul quale prospetta con sei aperture di cui una su terrazzo e per il restante quarto lato con vano scala condominiale e appartamento adiacente di cui alla particella 1992 sub 2 della stessa proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	150,00 mq	185,00 mq	1,00	185,00 mq	3,20 m	1
Terrazzo 1	7,00 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	0,00 m	1
Terrazzo 2	7,00 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				187,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				187,80 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

La consistenza indicata risulta essere quella presunta rilevata dalla planimetria catastale. Infatti attualmente l'immobile risulta di dimensioni inferiori poichè **una porzione di esso è stato annesso all'immobile adiacente** di cui alla particella 1992 sub 2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si vedano le visure storiche allegate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	1992	12		A10	2	8 vani	185 mq	1590,69 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Una porzione dell'appartamento in esame è stata annessa all'appartamento adiacente. Pertanto si riscontra una difformità rispetto alla planimetria catastale in atti che riporta la situazione con tutte le camere.

Inoltre si registra una diversa distribuzione degli spazi interni nella porzione che è stata ceduta e che deve



essere riannessa all'immobile. Le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto sono riconducibili ad un Docfa. L'immobile è accatastato come ufficio A/10.

Si segnala che al Catasto l'immobile risulta intestato a:

- **** Omissis **** (1/3);
- **** Omissis **** (1/3);
- **** Omissis **** (1/3).

I titolari catastali pertanto non corrispondono a quelli reali: **** Omissis **** è deceduta nel

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (29/09/2020) l'appartamento versa in buone condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

I servizi igienici dell'immobile, gli infissi interni ed esterni sono in normale stato di conservazione. La dotazione impiantistica risulta funzionante (impianto idrico-sanitario ed impianto elettrico). L'immobile viene utilizzato saltuariamente da un nipote dell'esecutato che svolge la sua attività di medico.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale: l'ingresso all'appartamento avviene dal civico n. 6. Il complesso edilizio, nel suo insieme, consta di n. 3 vani scala con accessi distinti. Gode di aperture sui tre lati che lo rendono molto luminoso. Lo stabile è provvisto di ascensore condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è ubicato al piano primo dello stabile sito in Via Vittorio Veneto n. 6. Il complesso edilizio è molto ampio e dispone di n. 3 vani scala di accesso.

L'altezza interna utile è pari a 3.20 m circa e una parte dell'immobile, attualmente, è stata annessa all'appartamento adiacente. Si presenta in normali condizioni di manutenzione.

Lo stabile che lo accoglie è realizzato con struttura intelaiata in cls armato costituita da travi e pilastri gettati in opera, con solai in latero cemento.

Le condizioni nel complesso sono buone e non si rilevano particolari criticità tali da rendere necessario un intervento di ristrutturazione. La pavimentazione interna dell'appartamento è parte in gres porcellanato e parte in graniglia in normale stato, gli infissi esterni sono in legno senza vetrocamera, così come quelli esterni dotate di avvolgibili.



La dotazione impiantistica dell'appartamento (idrico, elettrico e riscaldamento centralizzato a gasolio con termosifoni) è funzionante, risalente all'epoca di realizzazione dello stabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1951	**** Omissis **** nato a Ozieri il per la quota di 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernesto Palmas			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Sassari			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ozieri					
Dal 03/08/1953	**** Omissis **** nato a Ozieri il per la quota di 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Carusillo			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Sassari			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ozieri					
Dal 27/07/1998	**** Omissis ****, nata a Ozieri il proprietario per la quota di 1/3; **** Omissis **** nato a Ozieri il proprietario per la quota di 1/3; **** Omissis ****, nato a Ozieri il proprietario per la quota di 1/3.	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Sassari			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 31/12/1996 (DATA MORTE **** Omissis ****)	**** Omissis ****, nato a Ozieri il proprietario per la quota di 1/2; **** Omissis ****, nato a Ozieri il proprietario per la quota di 1/2.	Dichiarazione di successione			
		DA PREDISPORRE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Agli atti della procedura, relativamente al bene in esame, manca la dichiarazione di successione di **** Omissis **** avvenuta nel 1996. Tale successione, in base alle ricerche effettuate dal sottoscritto, non risulta esser mai stata presentata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio di Sassari aggiornate al 10/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Sassari il 30/09/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 2.259.498,93
A favore di Banco di Napoli SpA
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 903.799,57
Rogante: Manlio Pitzorno
Data: 23/09/
N° repertorio:
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 08/02/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/3
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA



- Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 159.295,37
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Sassari il 08/02/
 Reg. gen. - Reg. part.
 Quota: 1/3
 Importo: € 309.874,13
 A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 159.295,37
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Sassari il 15/02/
 Reg. gen. - Reg. part.
 Quota: 1/3
 Importo: € 309.874,13
 A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 159.295,37
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Sassari il 15/02/
 Reg. gen. - Reg. part.
 Quota: 1/3
 Importo: € 309.874,13
 A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 159.295,37
 - **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento
 Iscritto a Sassari il 12/08/
 Reg. gen. - Reg. part.
 Quota: 1/1
 Importo: € 2.259.498,93
 A favore di Banco di Napoli SpA
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 903.799,57
 Rogante: Manlio Pitzorno
 Data: 23/09/1994
 N° repertorio:
 Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del
 - **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
 Iscritto a Sassari il 27/01/
 Reg. gen. - Reg. part.
 Quota: 1/6
 Importo: € 309.874,13
 A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 197.164,66
 Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del
 - **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
 Iscritto a Sassari il 13/02/
 Reg. gen. - Reg. part.
 Quota: 1/6



Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 197.164,66
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 23/07/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
A favore di San Paolo Imi
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Sassari il 01/03/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli SpA
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo stabile all'interno del quale si trova il locale commerciale ricade in zona B del PUC di Ozieri. Si veda a tal proposito l'articolo 2.4 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.37 del 10.07.2000 e pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 29 del 21.09.2000 che di seguito si riporta:

Articolo 2.4 - ZONA "B" - Urbana di completamento.

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

La principale destinazione delle zone è di tipo residenziale. Sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, attività commerciali, centri culturali e sociali, bar, trattorie, ristoranti, uffici pubblici e privati, ecc. Sono consentite piccole attività artigianali che non siano pericolose, nocive, moleste o che comunque non arrechino intralci alla circolazione.

In queste zone è consentita la costruzione, la demolizione e ricostruzione con concessione diretta.

Valgono le seguenti norme:

- a) L'indice fondiario massimo per le zone B è stabilito nella misura di 3.00 mc/mq. In presenza di Piano Attuativo l'indice fondiario può essere elevato fino ad un massimo di 7.00 mc/mq.
- b) Le aree libere da fabbricati, dovranno avere una superficie minima pari al 40% (quaranta per cento) della superficie totale del lotto edificabile. E' superficie coperta quella costituita dalla proiezione sul piano orizzontale del fabbricato, ivi comprese le verande coperte e i porticati con esclusione dei balconi, delle pensiline, delle gronde e dei vani scala aperti. (*) comma modificato con delibera di C.C. n° 11 del 29.05.2003.
- c) I fabbricati possono sorgere a filo marciapiede, ove questo sia previsto od esista, oppure ad almeno m. due dal filo strada in assenza del marciapiede stesso quando le caratteristiche della strada e delle costruzioni lo consentano, oppure su allineamenti arretrati già esistenti o su un nuovo allineamento che il Comune intende imporre.
- d) L'altezza massima delle nuove costruzioni a filo strada, da misurarsi sia a monte che a valle, non deve superare di 1.50 volte la larghezza della strada stessa; non è comunque ammessa una altezza dei fabbricati,



misurata sia sul fronte a monte che su quello a valle, superiore a m. 13.00, ivi compresa l'eventuale altezza di sottie o verande.

e) Si possono costruire fabbricati con corpi arretrati, sottie e verande che determinino complessivamente altezze maggiori di quelle suddette, purché i medesimi siano contenuti entro piani aventi inclinazione massima, a partire dalle altezze massime consentite, non maggiore di 45 gradi.

Le sporgenze delle costruzioni sul filo strada non possono essere realizzate ad altezze, misurate dal piano stradale alla linea di intradosso, inferiore a m. 4.50.

La distanza minima tra due pareti, di cui almeno una finestrata, deve essere non minore di m. 10.00.

I fabbricati dovranno essere realizzati ad una distanza dal confine non minore di m. 5.00 oppure sul confine del lotto o in aderenza. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale od in profondità per una lunghezza inferiore a m. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, si può consentire la riduzione delle distanze succitate nel rispetto, comunque, delle disposizioni del Codice Civile.

f) I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaia, garage e simili e comunque non adibiti ad abitazione o ad attività produttive. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m. 12 di lato.

g) Le recinzioni verso le strade pubbliche devono avere altezza non maggiore di m. 2.50 dal piano viabile. La parte chiusa in muratura deve avere un'altezza non maggiore di m. 1.00.

E' consentita:

h) Al fine di migliorare le condizioni igieniche e di salubrità delle costruzioni esistenti, l'apertura di finestre, nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopra indicate, nel rispetto comunque delle disposizioni del Codice Civile.

i) La costruzione di volumi tecnici, purché non costituiscano pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Fanno eccezione alle suddette norme i fabbricati e le zone che sono oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In seguito ad accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ozieri è emerso che il complesso edilizio in cui è inserito il locale in questione è stato edificato a partire dal 1956 su progetto presentato a nome di **** Omissis ****

I lavori di costruzione sono stati eseguiti in lotti successivi così come si evince dalla dichiarazione del 07/05/71 allegata alla presente.

Per il complesso edilizio è stato rilasciato il certificato di Abitabilità.

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.

Come detto in precedenza **una porzione dell'immobile in esame è stata annessa all'appartamento adiacente** di cui alla particella 1992 sub 2 sempre di proprietà dei debitori. In virtù di questo l'immobile risulta di dimensioni minori sia rispetto al progetto approvato sia rispetto alla planimetria catastale depositata.

In base alle testimonianze degli esecutati tale "cessione" è in essere praticamente da diversi decenni. Nel faldone relativo all'edificio non risultano pratiche edilizie che giustificano ciò.

E' necessario pertanto **ripristinare lo stato di cui alla planimetria catastale** demolendo il tramezzo di collegamento all'appartamento adiacente e e ripristinando l'ingresso dal civico n. 6 e predisponendo, contestualmente, una pratica di accertamento di conformità.

Pertanto non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Se si osservano inoltre i disegni approvati relativi al progetto "Casa per condominio Impresa **** Omissis ****" in particolare la planimetria dei "piani superiori" tra cui il piano primo, si nota che emergono inoltre delle differenze così riassumibili:

- diversa distribuzione spazi interni;
- forma del terrazzo fronte cortile interno diversa da quella realizzata (catastalmente la forma trapezoidale corrisponde).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nonostante la richiesta inoltrata in data 20/10/2020 con allegato copia dell'incarico come CTU, l'amministratore del condominio Rag. **** Omissis **** non ha fornito al sottoscritto copia dei bilanci. Pertanto non ho potuto verificare se esistano o meno oneri condominiali ascrivibili all'immobile pignorato.



LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 9 - Area urbana ubicata a Ozieri (SS) - Via Martiri della libertà

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha visionato la documentazione cartacea allegata al fascicolo ed ha potuto visionare i Certificati Speciali che riguardano:

- **** Omissis **** (debitore);
- **** Omissis **** (debitore);
- **** Omissis **** (padre);
- **** Omissis **** (madre).

Inoltre in data 12/08/2020 ho effettuato un'ispezione ipotecaria a nome di **** Omissis **** e **** Omissis **** e in data 01/12/2020 un'ispezione ipotecaria a nome di **** Omissis ****

Dall'esame della documentazione è emerso che manca la dichiarazione di **successione di **** Omissis ****** deceduta in data _____ con cui si trasferisce il bene a **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

Le 4 dichiarazioni di successione contro **** Omissis **** (RP _____ ; RP _____ ; RP _____ ; RP _____) riguardano una serie di beni ma non quello in esame.

TITOLARITÀ

Alla luce di quanto esposto al punto precedente l'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene attualmente a:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Nato a Ozieri il _____

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Nato a Ozieri il _____

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Nata a Ozieri il _____ deceduta il _____

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

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



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino (Sub 1)	50,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	3,10 m	T
Magazzino (Sub 2)	90,00 mq	108,00 mq	1,00	108,00 mq	3,10 m	T
Deposito (Sub 3)	36,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	4,00 m	T
Deposito (Sub 4)	158,00 mq	178,00 mq	1,00	178,00 mq	4,00 m	T
Deposito (Sub 5)	21,00 mq	26,00 mq	1,00	26,00 mq	3,10 m	T
Ufficio (Sub 6)	127,00 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				571,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				571,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Inoltre il lotto misura complessivamente 5889 mq di cui:

- 3679 mq relativi alla particella 175;
- 2210 mq relativi alla particella 449.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la Cronistoria Catastale si vedano le visure storiche allegate.

Si precisa quanto segue:

In seguito a TIPO MAPPALE del 18/03/1992 venivano introdotti in mappa i fabbricati a cui venivano assegnati i subalterni dal n. 1 al n. 6 della particella 175. Ogni subalterno è graffato col terreno circostante di cui alla particella 175 di complessivi 5889 mq.

In seguito a FRAZIONAMENTO del 27/03/1995 la particella 175 veniva frazionata dando origine:

- ad una nuova particella sempre identificata col mappale 175 di 3679 mq;
- ad una nuova particella identificata col mappale 449 di 2210 mq.

Pertanto gli originari 5889 mq sono stati suddivisi in due particelle distinte.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	175	1		C2	2	54 mq	63 mq	214,74 €	T	
	60	175	2		C2	2	94 mq	106 mq	373,81 €	T	



	60	175	3	C2	3	38 mq	42 mq	176,63 €	T	
	60	175	4	C2	3	163 mq	176 mq	757,64 €	T	
	60	175	5	C2	2	24 mq	28 mq	95,44 €	T	
	60	175	6	A10	1	8 vanl	151 mq	1363,45 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
60	175				Ente Urbano		00 36 79 mq			SI
60	449				Ente Urbano		00 22 10 mq			SI

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e nell'estratto di mappa.

Si segnala che al Catasto l'immobile risulta intestato a:

- **** Omissis **** (1/3);
- **** Omissis **** (1/3);
- **** Omissis **** (1/3).

I titolari catastali pertanto non corrispondono a quelli reali: **** Omissis **** è deceduta nel

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (29/09/2020) i fabbricati versano in pessime condizioni di conservazione e, in un'ottica di recupero delle volumetrie esistenti, necessitano di interventi urgenti di manutenzione, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione. Emerge infatti uno stato di semi abbandono ed incuria generale.



PARTI COMUNI

Gli immobili non sono inseriti in un contesto di tipo condominiale: l'ingresso al lotto avviene per mezzo di un cancello che delimita il piazzale bitumato con accesso da Via Martiri della libertà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno risulta in parte pavimentato ed in parte sistemato a verde nella porzione che decliva verso via sos ortos.

Per quanto risulta i fabbricati insistenti sono realizzati in muratura in blocchi di cls, solai in latero cemento e copertura parte in eternit (nei capannoni).

Gli infissi sono parte in legno e parte in alluminio e le condizioni sono pessime.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 18/08/1961	**** Omissis **** nato a Ozieri il per la quota di 1/2; **** Omissis **** nata a Ozieri il per la quota di 1/2.	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Dr Michele Stara				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria RRII di Sassari				
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 18/07/1967	**** Omissis **** nato ad Ozieri il per la quota di 1/2; **** Omissis **** nata ad Ozieri il per la quota di 1/2.	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Dr A. Angeletti				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria RRII di Sassari				
		Registrazione				



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/1998 al 15/05/2003	**** Omissis ****, nata a Ozieri il proprietario per la quota di 1/3; **** Omissis ****, nato a Ozieri il proprietario per la quota di 1/3; **** Omissis ****, nato a Ozieri il proprietario per la quota di 1/3.	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR/II di Sassari			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/1996 DATA MORTE **** Omissis ****	**** Omissis ****, nato a Ozieri il proprietario per la quota di 1/2; **** Omissis ****, nato a Ozieri il proprietario per la quota di 1/2.	Dichiarazione di successione			
		DA PREDISPORRE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Agli atti della procedura, relativamente al bene in esame, manca la dichiarazione di successione di
avvenuta nel Tale successione, in base alle ricerche effettuate dal sottoscritto, non risulta
esser mai stata presentata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio di Sassari aggiornate al 10/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Sassari il 30/09
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 2.259.498,93
A favore di Banco di Napoli SpA
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 903.799,57
Rogante: Manlio Pitzorno
Data: 23/09/
N° repertorio: -
Note: In riferimento al bene in esame si precisa che l'ipoteca volontaria grava sui beni distinti al NCEU al Foglio 60 Particella 175 Subalterni 1-2-3-4-5-6 che risultano graffiati al terreno circostante di 5889 mq. Si precisa questo poichè nel 1995 vi è stato un frazionamento che ha variato la superficie della particella 175, sopprimendola e generandone due distinte: la part 449 e la part 175 (è stata identificata con lo stesso nome). Le successive ipoteche giudiziali sono riferite sempre alla particella 175 che però, in seguito al frazionamento del 1995, è passata dagli orinari 5889 mq agli attuali 3679 mq, riducendo pertanto la propria estensione. Contestualmente veniva generata anche la particella 449 di 2210 mq.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 08/02/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/3
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 159.295,37
Note: L'iscrizione è solo sul terreno distinto al NCT al Foglio 60 Part 175. Non è esplicitata per le varie particelle del NCEU (Foglio 60 Part 175 Sub 1-2-3-4-5-6).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 08/02/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/3
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 159.295,37
Note: L'iscrizione è solo sul terreno distinto al NCT al Foglio 60 Part 175. Non è esplicitata per le varie particelle del NCEU (Foglio 60 Part 175 Sub 1-2-3-4-5-6).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 15/02/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/3
Importo: € 309.874,13
A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 159.295,37
Note: L'iscrizione è solo sul terreno distinto al NCT al Foglio 60 Part 175. Non è esplicitata per le varie particelle del NCEU (Foglio 60 Part 175 Sub 1-2-3-4-5-6).



- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Sassari il 15/02/
 Reg. gen. - Reg. part.
 Quota: 1/3
 Importo: € 309.874,13
 A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 159.295,37
 Note: L'iscrizione è solo sul terreno distinto al NCT al Foglio 60 Part 175. Non è esplicitata per le varie particelle del NCEU (Foglio 60 Part 175 Sub 1-2-3-4-5-6).
- Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento
 Iscritto a Sassari il 12/08/
 Reg. gen. - Reg. part.
 Quota: 1/1
 Importo: € 2.259.498,93
 A favore di Banco di Napoli SpA
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 903.799,57
 Rogante: Manlio Pitzorno
 Data: 23/09/
 N° repertorio:
 Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del
- Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
 Iscritto a Sassari il 27/01/
 Reg. gen. - Reg. part.
 Quota: 1/6
 Importo: € 309.874,13
 A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 197.164,66
 Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del
- Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
 Iscritto a Sassari il 13/02/
 Reg. gen. - Reg. part.
 Quota: 1/6
 Importo: € 309.874,13
 A favore di Banca Commerciale Italiana SpA
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 197.164,66
 Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. RP del

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Sassari il 23/07/
 Reg. gen. - Reg. part.
 Quota: 1/1
 A favore di San Paolo Imi
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Note: **Il pignoramento deve ritenersi ricomprendere** anche la particella 449 del Foglio 60. Infatti l'originaria particella 175 del Foglio 60 di 5889 mq è stata frazionata nelle particelle 449 (di 3679 mq) e 175 (di 2210 mq) che complessivamente sommano 5889 mq. L'ipoteca volontaria del



30/09/ RG e RP insiste sulla particella 175 del foglio 60 che, all'epoca dell'iscrizione, si sviluppava per 5889 mq. Il frazionamento è del 1995 quindi successivo all'ipoteca.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Sassari il 01/03/
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli SpA
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno edificabile ricade in zona residenziale omogenea C - Zona di Espansione- del Piano Urbanistico Comunale di Ozieri. Fa parte di un compendio soggetto a lottizzazione urbanistica non ancora predisposto per iniziativa privata secondo la normativa regionale in materia. Il progetto di lottizzazione è dunque ancora da predisporre eventualmente anche per stralci funzionali.

In particolare il **comparto è il C16 b.**

Allo stato attuale, all'interno del lotto è presente un complesso di fabbricati in stato di semi abbandono destinati a deposito e in parte ad uffici, che prospettano su un'area cortilizia attualmente adibita a parcheggio.

Si veda a tal proposito l'articolo 2.5 ZONE "C" - ESPANSIONE RESIDENZIALE delle Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.37 del 10.07.2000 e pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 29 del 21.09.2000 che di seguito si riporta:

Articolo 2.5 - ZONE "C" - ESPANSIONE RESIDENZIALE

Sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali.

La destinazione delle zone C è residenziale. Sono ammesse anche le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse e compatibili con le residenze.

L'attuazione degli insediamenti avviene mediante formazione di P.R.P. ai sensi di legge, con presentazione di piani esecutivi da parte dei proprietari o consorzio di proprietari, nei termini e secondo le prescrizioni qui di seguito specificate.

Il piano esecutivo sarà esteso al comparto edificatorio, che deve avere una superficie non minore di 1.50 Ha, oppure esteso all'intera zona nel caso in cui la stessa abbia una superficie inferiore al comparto minimo suindicato.

Uno o diversi proprietari, anche quando dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso di uno o più proprietari, di predisporre un Piano Esecutivo, previa autorizzazione della Amministrazione comunale, potranno predisporre uno studio urbanistico, esteso al comparto minimo, subordinato alla approvazione dell'Amministrazione Comunale. Tale studio urbanistico evidenzierà, per il comparto minimo, tutte le opere di urbanizzazione primaria, le opere di allacciamento e gli standards. A seguito dell'approvazione dello studio urbanistico del comparto, il piano può essere attuato per stralci funzionali, convenzionabili separatamente.

Per stralcio funzionale si intende quella porzione di territorio, facente parte del comparto minimo previsto per la zona, avente superficie non minore di cinquemila metri quadrati o che costituisca anche per superfici minori stralcio funzionale che non pregiudichi l'intera lottizzazione della zona interessata, nel quale sono



previste le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti e gli standards necessari, per lo stralcio funzionale, nel comparto minimo.

Gli oneri di urbanizzazione verranno assunti dal proprietario o ripartiti fra i diversi proprietari dei terreni compresi nello stralcio funzionale.

Nello stralcio funzionale deve essere chiaramente indicata l'urbanizzazione del territorio, cioè la dotazione dei servizi e delle attrezzature occorrenti per renderlo idoneo all'uso edificatorio.

L'urbanizzazione deve essere:

a) primaria o tecnologica, cioè tutte le opere che rendono possibile l'edificazione del suolo e l'uso degli edifici, quindi:

- le strade principali di accesso, di collegamento o di transito nella zona;
- le strade secondarie ed i passaggi pedonali necessari per l'accesso agli edifici;
- le aree di sosta e gli spazi di manovra;
- le reti di servizio (fognatura, acquedotto, elettrica, illuminazione pubblica e telefonica);
- gli spazi di verde attrezzato.

Valgono le seguenti norme tecniche specifiche:

(*) a) L'indice territoriale massimo per le zone C, risulta qui di seguito specificato per ogni singola zona:

- 1.50 mc/mq per le zone C6, C9, C10, C12, C13, C15, C16 e C23;
- 1.00 mc/mq per tutte le altre zone, con esclusione delle zone C1, C2 e C3 di San Nicola e C5 di Chilivani, che sono già fornite di piani attuativi approvati;
- 0,90 mc/mq per le zone C8 e C24

(*) Comma modificato dalla variante al P.U.C. approvato definitivamente con Deliberazioni del C.C. nn. 106/98 e 4/99

b) La carreggiata delle strade principali deve avere una larghezza minima pari a m. 8.00; la larghezza complessiva dei marciapiedi, che possono essere previsti su un solo lato della carreggiata, deve essere non inferiore a m. 2.50 e la larghezza minima non inferiore a m 1.20.

c) La carreggiata delle strade secondarie deve avere una larghezza minima pari a m. 6.00; la larghezza complessiva dei marciapiedi, che possono essere previsti su un solo lato della carreggiata, deve essere non inferiore a m 2.50 e la larghezza minima non inferiore a m 1.20.

d) La distanza tra due pareti, di cui almeno una finestrata, non deve essere inferiore a m. 10.00. I fabbricati devono essere realizzati ad una distanza dal confine non minore di m 5.00 oppure sul confine stesso. I fabbricati possono essere costruiti sul filo interno dei marciapiedi sia delle strade principali che di quelle secondarie. Le sporgenze delle costruzioni sul filo del marciapiede non possono essere realizzate ad altezze, misurate dal piano del marciapiede alla linea di intradosso, inferiori a m 4.50.

La distanza di qualsiasi fabbricato dal ciglio delle strade pubbliche dovrà essere conforme a quanto prescritto dal D.M. 01/04/1968 n. 1404. Per le strade comunali esistenti o previste nel P.U.C. che non abbiano funzione di collegamento tra comuni diversi o frazioni, nonché per le strade vicinali, la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non dovrà essere inferiore a m 6,00.

e) Le recinzioni verso gli spazi pubblici, piazze ecc. devono avere altezza non maggiore di m. 2.50 dal piano viabile. La parte chiusa in muratura deve avere un'altezza massima di m. 1.00.



f) Per tutte le zone C sono consentiti tre piani fuori terra più l'eventuale piano seminterrato che non dovrà avere comunque altezza non maggiore di m 4.00.

g) Il limite ammissibile per le superfici dei lotti, per i rapporti di copertura, le posizioni reciproche dei fabbricati, ecc., salvo diversa specifica prescrizione di zona, devono essere definiti nel piano esecutivo. Le quantità minime di spazi pubblici per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per spazi attrezzati e per parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, è di 18 mq/ab.

h) Nei fabbricati di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, con esclusione delle sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, senza tener conto, per questi ultimi, delle quantità previste negli standard della zona.

i) Ai sensi dell'art. 40 della L.R. 22 dicembre 1989 n° 45, che modifica il quinto comma dell'art.33 della L.R. 11 ottobre 1985 n° 23, non è necessario riservare alcuna percentuale della volumetria realizzabile ai piani per l'edilizia economica e popolare.

l) Per tutte le zone C, in assenza di piani attuativi approvati, non possono essere rilasciate concessioni edilizie e quindi è vietata la costruzione di nuovi fabbricati e qualsiasi modifica dello stato esistente del terreno. Sono ammessi, per i fabbricati esistenti, esclusivamente lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e le volumetrie preesistenti.

Il carattere, i tipi edilizi e le particolari prescrizioni costruttive delle singole zone sono i seguenti:

....
C16 - A VALLE DI VIA DE GASPERI

In Loc. Sos Ortos, ha una superficie di 1,94 Ha. Il Piano di Lottizzazione, che può essere esteso ai due comparti separati della strada de Sos Ortos, prevederà l'allargamento e la sistemazione piano altimetrica del tronco di strada contiguo e compreso nella zona.

....
Allegato alla presente si trova il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) nel quale sono riportate tutte le prescrizioni inerenti il terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In seguito ad accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ozieri è emerso che i fabbricati esistenti sul lotto sono stati edificati in base alle seguenti autorizzazioni edilizie:

- C.E. n. 44/66 del 10/03/1966 relativa ad un fabbricato adibito ad alloggio custode;
- Abitabilità n. 44/66 relativa all'alloggio custode;
- CE n. 139/91 relativa al cambio di destinazione d'uso da abitazione custode ad uffici;

- CE n. 137/66 del 31/08/1966

- CE n. 2014/66 del 09/12/1966 relative ad un capannone uso deposito e ricovero attrezzi da cantiere

E' presente inoltre nell'archivio anche un progetto di "modifica interna di capannoni esistenti" datato



12/02/1980 che riporta tutti i fabbricati insistenti sul lotto ma che non riporta timbro o numero di approvazione da parte del Comune di Ozieri.

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.

Si può ritenere che esista corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i disegni allegati alle autorizzazioni edilizie presenti in archivio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 42

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un locale commerciale ubicato nella centralissima Via Vittorio Veneto nel centro abitato di Ozieri. Al locale si accede dall'ampio androne androne condominiale. ha una metratura netta di circa 73 mq ed è composto da tre ampi ambienti ed un wc. La zona risulta ben servita.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 68, Part. 2140, Sub. 16, Categoria C1**

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

Valore di stima del bene: € 114.400,00

CRITERIO DI STIMA

Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Ozieri, analizzando annunci anche di privati; per maggior precisione è stata consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

Dalle ricerche effettuate per immobili della tipologia di quello stimato, è emerso un prezzo di mercato che oscilla tra € 1.000,00 e € 1600,00 per mq di superficie commerciale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Ozieri, nel 2° semestre dell'anno 2019, per i locali commerciali ubicati nel centro cittadino in stato conservativo normale indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 800,00 fino ad un massimo di € 1000,00 per mq di superficie lorda. Pertanto, considerate le caratteristiche della zona, i servizi presenti, lo stato dell'edificio, la particolare situazione in cui versa il mercato immobiliare e la domanda di immobili simili (sono presenti nella zona diverse proposte di affitto e diversi locali sfitti), si ritiene opportuno di assegnare al bene in questione un valore pari a € 1.300,00 per mq di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 42	88,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 114.400,00	100,00%	€ 114.400,00
				Valore di stima:	€ 114.400,00



LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 42

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un appartamento ubicato nella centralissima Via Vittorio Veneto n. 42 nel centro abitato di Ozieri. All'appartamento, ubicato al 2° piano dello stabile, si accede dall'ampio condominiale dotato di ascensore. Risulta essere l'appartamento posto sulla destra per chi sale le scale ed esce dall'ascensore. Ha una metratura netta di circa 182 mq ed è composto da ampio soggiorno-pranzo, 8 camere, 2 bagni, 2 ripostigli ampio corridoio e disimpegno, un ampio terrazzo di circa 210 mq che circonda due lati della casa ed un ulteriore terrazzo di 5 mq posizionato sul retro. La zona risulta ben servita.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 68, Part. 2140, Sub. 4, Categoria A2**

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

Valore di stima del bene: € 315.600,00

CRITERIO DI STIMA

Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Ozieri, analizzando annunci anche di privati; per maggior precisione è stata consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

Dalle ricerche effettuate per immobili della tipologia di quello stimato, è emerso un prezzo di mercato che oscilla tra € 1000,00 e € 1400,00 per mq di superficie commerciale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Ozieri, nel 2° semestre dell'anno 2019, per le abitazioni civili ubicate nel centro cittadino in stato conservativo normale indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 800,00 fino ad un massimo di € 1200,00 per mq di superficie lorda.

Pertanto, considerate le caratteristiche della zona, i servizi presenti, lo stato dell'edificio, la particolare situazione in cui versa il mercato immobiliare e la domanda di immobili simili, nonché il taglio e la consistenza che lo penalizza fortemente), si ritiene opportuno di assegnare al bene in questione un valore pari a € 1.200,00 per mq di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 42	263,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 315.600,00	100,00%	€ 315.600,00
				Valore di stima:	€ 315.600,00



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 42

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un appartamento ubicato nella centralissima Via Vittorio Veneto n. 42 nel centro abitato di Ozieri. All'appartamento, ubicato al 2 piano dello stabile, si accede dall'ampio condominiale dotato di ascensore. Risulta essere l'appartamento posto sulla sinistra per chi sale le scale ed esce dall'ascensore. Ha una metratura netta di circa 105 mq ed è composto da soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, ampio corridoio e disimpegno e due terrazzi. La zona risulta ben servita.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 68, Part. 2140, Sub. 3, Categoria A2**

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

Valore di stima del bene: € 155.700,00

CRITERIO DI STIMA

Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Ozieri, analizzando annunci anche di privati; per maggior precisione è stata consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

Dalle ricerche effettuate per immobili della tipologia di quello stimato, è emerso un prezzo di mercato che oscilla tra € 1000,00 e € 1400,00 per mq di superficie commerciale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Ozieri, nel 2° semestre dell'anno 2019, per le abitazioni civili ubicate nel centro cittadino in stato conservativo normale indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 800,00 fino ad un massimo di € 1200,00 per mq di superficie lorda.

Pertanto, considerate le caratteristiche della zona, i servizi presenti, lo stato dell'edificio, la particolare situazione in cui versa il mercato immobiliare e la domanda di immobili simili, nonché il taglio e la consistenza che lo penalizza fortemente), si ritiene opportuno di assegnare al bene in questione un valore pari a € 1.200,00 per mq di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 42	129,75 mq	1.200,00 €/mq	€ 155.700,00	100,00%	€ 155.700,00
Valore di stima:					€ 155.700,00



LOTTO 4

- **Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 8**
Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un locale commerciale ubicato nella centralissima Via Vittorio Veneto nel centro abitato di Ozieri. Il locale risulta avere una vetrina fronte strada ed è ubicato al piano terra dello stabile al civico 8. Ha una metratura netta di circa 43 mq ed è composto da due ambienti distinti con annesso wc. La zona risulta ben servita.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 68, Part. 1992, Sub. 70, Categoria C1**

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

Valore di stima del bene: € 84.800,00

CRITERIO DI STIMA

Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Ozieri, analizzando annunci anche di privati; per maggior precisione è stata consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

Dalle ricerche effettuate per immobili della tipologia di quello stimato, è emerso un prezzo di mercato che oscilla tra € 1.000,00 e € 1.600,00 per mq di superficie commerciale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Ozieri, nel 2° semestre dell'anno 2019, per i locali commerciali ubicati nel centro cittadino in stato conservativo normale indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 800,00 fino ad un massimo di € 1.000,00 per mq di superficie lorda.

Pertanto, considerate le caratteristiche della zona, i servizi presenti, lo stato dell'edificio, la particolare situazione in cui versa il mercato immobiliare e la domanda di immobili simili, il fatto che il locale abbia le vetrine fronte strada e goda pertanto di un'ottima visibilità, si ritiene opportuno di assegnare al bene in questione un valore pari a € 1.600,00 per mq di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Locale commerciale Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 8	53,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 84.800,00	100,00%	€ 84.800,00
				Valore di stima:	€ 84.800,00



LOTTO 5

- **Bene N° 5 - Locale commerciale ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 10**

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un locale commerciale ubicato nella centralissima Via Vittorio Veneto nel centro abitato di Ozieri. Il locale risulta avere una vetrina fronte strada ed è ubicato al piano terra dello stabile al civico 10. Ha una metratura netta di circa 42 mq ed è composto da un unico ambiente con annesso wc. La zona risulta ben servita.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 68, Part. 1992, Sub. 70, Categoria C1**

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

Valore di stima del bene: € 76.800,00

CRITERIO DI STIMA

Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Ozieri, analizzando annunci anche di privati; per maggior precisione è stato consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

Dalle ricerche effettuate per immobili della tipologia di quello stimato, è emerso un prezzo di mercato che oscilla tra € 1.000,00 e € 1600,00 per mq di superficie commerciale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Ozieri, nel 2° semestre dell'anno 2019, per i locali commerciali ubicati nel centro cittadino in stato conservativo normale indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 800,00 fino ad un massimo di € 1000,00 per mq di superficie lorda.

Pertanto, considerate le caratteristiche della zona, i servizi presenti, lo stato dell'edificio, la particolare situazione in cui versa il mercato immobiliare e la domanda di immobili simili, il fatto che il locale abbia le vetrine fronte strada e goda pertanto di un'ottima visibilità, si ritiene opportuno di assegnare al bene in questione un valore pari a € 1.600,00 per mq di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Locale commerciale Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 10	48,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 76.800,00	100,00%	€ 76.800,00
				Valore di stima:	€ 76.800,00



LOTTO 6

Bene N° 6 - Locale commerciale ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 2-4

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un locale commerciale ubicato nella centralissima Via Vittorio Veneto nel centro abitato di Ozieri. Il locale risulta avere due vetrine fronte strada e una vetrina nella facciata perpendicolare a Via Veneto ed è ubicato al piano terra dello stabile al civico 2-4. Ha una metratura netta di circa 80 mq ed è composto da un ampio ambiente, due ripostigli, due wc e un soppalco. La zona risulta ben servita.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 68, Part. 1992, Sub. 68, Categoria C1**

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

Valore di stima del bene: € 163.200,00

CRITERIO DI STIMA

Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Ozieri, analizzando annunci anche di privati; per maggior precisione è stata consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

Dalle ricerche effettuate per immobili della tipologia di quello stimato, è emerso un prezzo di mercato che oscilla tra € 1.000,00 e € 1600,00 per mq di superficie commerciale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Ozieri, nel 2° semestre dell'anno 2019, per i locali commerciali ubicati nel centro cittadino in stato conservativo normale indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 800,00 fino ad un massimo di € 1000,00 per mq di superficie lorda.

Pertanto, considerate le caratteristiche della zona, i servizi presenti, lo stato dell'edificio, la particolare situazione in cui versa il mercato immobiliare e la domanda di immobili simili, il fatto che il locale abbia le vetrine fronte strada e goda pertanto di un'ottima visibilità, si ritiene opportuno di assegnare al bene in questione un valore pari a € 1.600,00 per mq di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Locale commerciale Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 2-4	102,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 163.200,00	100,00%	€ 163.200,00
				Valore di stima:	€ 163.200,00



LOTTO 7

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 6

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un appartamento ubicato al primo piano di una palazzina nella centralissima Via Vittorio Veneto n. 6. Risulta essere l'appartamento posto sulla sinistra per chi sale le scale ed esce dall'ascensore. Ha una metratura netta di circa 125 mq ed è composto da un ingresso, salone, cucina, tre camere, due bagni e due terrazzi. La zona risulta ben servita. Attualmente una porzione dell'immobile adiacente di cui alla particela 1192 sub 12, sempre di proprietà degli esecutati, è stata annessa all'appartamento in esame.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 68, Part. 1992, Sub. 2, Categoria A2**

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

Valore di stima del bene: € 184.080,00

CRITERIO DI STIMA

Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Ozieri, analizzando annunci anche di privati; per maggior precisione è stata consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

Dalle ricerche effettuate per immobili della tipologia di quello stimato, è emerso un prezzo di mercato che oscilla tra € 1.000,00 e € 1400,00 per mq di superficie commerciale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Ozieri, nel 2° semestre dell'anno 2019, per i locali commerciali ubicati nel centro cittadino in stato conservativo normale indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 800,00 fino ad un massimo di € 1200,00 per mq di superficie lorda.

Pertanto, considerate le caratteristiche della zona, i servizi presenti, lo stato dell'edificio, la particolare situazione in cui versa il mercato immobiliare e la domanda di immobili simili, il fatto che il locale abbia le vetrine fronte strada e goda pertanto di un'ottima visibilità, si ritiene opportuno di assegnare al bene in questione un valore pari a € 1.200 per mq di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 6	153,40 mq	1.200,00 €/mq	€ 184.080,00	100,00%	€ 184.080,00
				Valore di stima:	€ 184.080,00



LOTTO 8

- **Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 6**

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un appartamento ubicato al primo piano di una palazzina nella centralissima Via Vittorio Veneto n. 6. Risulta essere l'appartamento posto sulla destra per chi sale le scale ed esce dall'ascensore. Ha una metratura netta di circa 150 mq. L'immobile è stato privato di una porzione che è stata annessa all'immobile adiacente di cui alla particela 1192 sub 2, sempre di proprietà degli esecutati e pertanto si presenta più piccolo di come realmente risulta dalla planimetria catastale. Anche l'accesso all'immobile avviene, attualmente, dal civico 14 anziché dal civico 6 come dovrebbe essere.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 68, Part. 1992, Sub. 12, Categoria A10**

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

Valore di stima del bene: € 225.360,00

CRITERIO DI STIMA

Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Ozieri, analizzando annunci anche di privati; per maggior precisione è stata consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

Dalle ricerche effettuate per immobili della tipologia di quello stimato, è emerso un prezzo di mercato che oscilla tra € 1.000,00 e € 1400,00 per mq di superficie commerciale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Ozieri, nel 2° semestre dell'anno 2019, per i locali commerciali ubicati nel centro cittadino in stato conservativo normale indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 800,00 fino ad un massimo di € 1200,00 per mq di superficie lorda.

Pertanto, considerate le caratteristiche della zona, i servizi presenti, lo stato dell'edificio, la particolare situazione in cui versa il mercato immobiliare e la domanda di immobili simili, il fatto che il locale abbia le vetrine fronte strada e goda pertanto di un'ottima visibilità, si ritiene opportuno di assegnare al bene in questione un valore pari a € 1200 per mq di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 6	187,80 mq	1200,00 €/mq	€ 225.360,00	100,00%	€ 225.360,00
				Valore di stima:	€ 225.360,00



LOTTO 9

- **Bene N° 9 - Area urbana ubicata a Ozieri (SS) - Via Martiri della libertà**

Si tratta di un'area urbana edificabile inserita in ZONA C - Zona di espansione urbana -ubicata in prossimità del centro abitato di Ozieri. Al lotto si accede da Via Martiri della libertà e confina a monte con la SS 132 che conduce al centro abitato e a valle con Via Sos Ortos. L'area risulta parzialmente edificata: infatti vi insistono dei fabbricati adibiti a deposito ed uffici che versano in pessime condizioni di manutenzione. L'area occupa pertanto una superficie di 5889 mq mentre i fabbricati ivi insistenti occupano una superficie di 571 mq complessivi. Un piazzale bitumato fronteggia i fabbricati presenti. La giacitura del terreno è pianeggiante in prossimità dei fabbricati, mentre risulta in forte pendenza a valle di questi.

Identificato al catasto Fabbricati:

- **Fg. 60, Part. 175, Sub. 1, Categoria C2**
- **Fg. 60, Part. 175, Sub. 2, Categoria C2**
- **Fg. 60, Part. 175, Sub. 3, Categoria C2**
- **Fg. 60, Part. 175, Sub. 4, Categoria C2**
- **Fg. 60, Part. 175, Sub. 5, Categoria C2**
- **Fg. 60, Part. 175, Sub. 6, Categoria A10**

al catasto Terreni:

- **Fg. 60, Part. 175, Qualità Ente Urbano, Graffato SI**
- **Fg. 60, Part. 449, Qualità Ente Urbano, Graffato SI**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: €. 483.994,00

DATI URBANISTICI

Il terreno edificabile, come già detto, ricade in zona residenziale omogenea, del Piano Urbanistico Comunale, C di espansione. Fa parte di un compendio soggetto a lottizzazione urbanistica NON ancora predisposto ed eventualmente da predisporre per iniziativa privata, con spazi verdi, parcheggi e superfici da destinare a servizi, il tutto secondo normativa regionale in materia di lottizzazioni.

Il progetto di lottizzazione è pertanto ancora da predisporre ed approvare dal Comune con apposita delibera di consiglio comunale.

Allo stato attuale, all'interno del lotto è presente un fabbricato uso deposito ed in parte uso ufficio in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione e costituito da volumi completamente chiusi che si sviluppano longitudinalmente al lotto in direzione nord/sud e con un'area centrale completamente scoperta e pavimentata che si sviluppa frontalmente ai fabbricati, oltre un'altra porzione di terreno che si sviluppa verso valle fino a Via Sos Ortos.

La consistenza planimetrica complessiva dei fabbricati esistenti è di circa 571 mq su un unico livello per una volumetria pari a 1713 mc circa (considerando un'altezza pari a 3.00 m).



I dati caratteristici di una eventuale lottizzazione risultano i seguenti:

TABELLA RIASSUNTIVA DATI PROGETTUALI DELLA LOTTIZZAZIONE IN ZONA C16b (LOTTIZZAZIONE PRESUNTA NON ANCORA REALIZZATA)		
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	5.889,00
INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	mq/mq	1,50
VOLUMETRIA AMMISSIBILE COMPLESSIVA	mc	8.833,50
VOLUMETRIA COMPLESSIVA (DEDOTTA QUOTA SERV. PUBBLI)	mc	7.950,15
VOLUMETRIA COMPLESSIVA PER LA RESIDENZA (70%)	mc	6.183,45
VOLUMETRIA "LIBERA" PER LA RESIDENZA	mc	6.183,45
VOLUMETRIA DA DESTINARE A ZONA 167 (0% vedi CDU)	mc	0,00
VOLUMETRIA PER SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA (20%)	mc	1.766,70
VOLUMETRIA SERVIZI PUBBLICI (10%) da destinare a standard	mc	883,35
ABITANTI INSEDIABILI (1 AB/ 100 MC)	ab	80,00
SUPERFICIE DA DESTINARE A SERVIZI (ab x 18 mq/ab)	mq	1.440,00
S1 Asili nido, scuole	mq	360,00
S2 Aree per attrezzature Interesse comune	mq	160,00
S3 Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport	mq	720,00
S4 Parcheggi pubblici	mq	200,00
SUPERFICIE FONDIARIA	mq	4.449,00
H	ml	9,00
da	ml	
dc	ml	5,00
df	ml	10,00
Rc	%	50,00

CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Lo scopo della presente perizia è la determinazione del più probabile valore medio di mercato dei beni oggetto di perizia, riferito alla data odierna.

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato, si è scelto di utilizzare due metodologie differenti, normalmente utilizzate nella prassi estimale:

Metodo indiretto - Orientato al valore di trasformazione (Cost Approach - CA)

Metodo diretto - Orientato al Mercato (Market Approach - MA)

Il primo procedimento utilizzato è basato sulla stima indiretta, dove il valore del terreno edificabile viene ricavato mediante il valore di trasformazione del prodotto edilizio, calcolando la differenza tra il valore di mercato del prodotto finito e i costi necessari per la sua realizzazione.

Il secondo metodo è basato su una stima diretta di tipo sintetico/comparativa, operata comparando terreni simili, compravenduti nell'ultimo periodo.



Infine verrà calcolata una media dei due valori ottenuti con le metodologie sopra esposte, per ricavare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia.

PRIMO PROCEDIMENTO - METODO INDIRETTO

Questo metodo basato sulla stima indiretta, prende in considerazione due variabili importanti per calcolare il più probabile valore di mercato del terreno edificabile.

-Vf = Valore medio di mercato del prodotto edilizio finito;

-K = Costi necessari per realizzare il prodotto edilizio residenziale.

Si definisce prezzo di trasformazione di un bene la differenza tra il prezzo di mercato che esso avrà quando sarà trasformato in un altro bene, sottratti i costi necessari per la sua trasformazione. Il criterio del più probabile "valore di trasformazione", inteso come metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area edificabile viene identificato attraverso la seguente formula:

$$Va = \frac{Vf - (K1 + K2 + Int.1 + P)}{(1+r)^n} \quad (1)$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

Vf = valore del prodotto edilizio finito

K₁, K₂ = sono i costi complessivi della trasformazione, degli oneri professionali, degli oneri di urbanizzazione, ecc.

Int. 1 = interesse sul pagamento anticipato del bene

P = profitto netto dell'imprenditore

(1+r)ⁿ = coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico

r = Interessi

n = tempo di realizzazione in anni

In merito al coefficiente di anticipazione va rilevato che il Vf rappresenta il valore finale del prodotto edilizio che, come il profitto P e di conseguenza i costi K, sono determinabili solo alla fine dell'operazione di trasformazione. Ciò significa che il valore dell'area edificabile, con la precedente formula è stimata alla fine della fase della costruzione, per cui dovrà essere trasferito finanziariamente al momento della valutazione.

La valutazione dell'area edificabile all'attualità viene quindi formalizzata in funzione di detto coefficiente.

Dalla Tabella delle fasce OMI - Agenzia delle Entrate - emerge che per le abitazioni civili in normale stato di conservazione viene attribuito un valore minimo di 800 €/mq ed un valore massimo di 1200 €/mq, mentre per le attività commerciali viene attribuito un valore minimo di 800 €/mq ed un valore massimo di 1000 €/mq.

Il valore del prodotto edilizio finito, è stato calcolato mediante una ricerca di mercato su edifici residenziali di nuova costruzione, presso le agenzie immobiliari e operatori del settore. Sono stati individuati così i valori unitari in comune commercio, espressi in €/mq di superficie commerciale, pari a € 1.500,00/mq per le parti abitative mentre per i servizi annessi alle residenze quali bar, ristoranti, banche etc è pari a 1.250,00 €/mq. Questi valori risultano coerenti anche con i dati forniti dall'O.M.I. dell'agenzia del territorio.

Valore del prodotto finito Vf:



Destinazione d'uso	Superficie [mq]	Valore Unitario Vu [€/mq]	Valore Finale [€]
Residenziale	2.061,00	1.500,00	3.091.500,00
Servizi per la residenza	588,00	1.250,00	735.000,00
Totale			3.826.500,00

Valore dei costi:

Costi di Costruzione	Superficie [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore [€]
Residenziale	2.061,00	900,00	1.854.900,00
Servizi per la residenza	588,00	700,00	411.600,00
Urbanizzazione interna al lotto	2.944,00	90	264.960,00
Totale			2.531.460,00

Di seguito vengono calcolati gli altri costi inerenti il processo di costruzione. I costi tecnici vengono calcolati pari all'5% del costo di costruzione dei fabbricati sopra indicato. Vengono aggiunti i costi approssimativi, inerenti il contributo di costruzione formato dagli oneri sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Infine vengono calcolati i costi di interessi passivi sul capitale, pari al 4,5% della somma di tutti i costi precedenti:

Costi Tecnici e interessi passivi	Valore [€]
Costi Tecnici (6%)	126.573,00
Oneri di Urbanizzazione	60.000,00
Interessi Passivi (5%)	113.915,00
Totale	300.491,00

Totale costi = € 2.531.460,00 + € 300.491,00 = € 2.230.969,00

L'utile d'impresa viene calcolato pari al 10% del valore del prodotto finito (3.826.500,00).

Utile d'Impresa	Valore [€]
10% dei ricavi	382.650,00

Una volta individuati tutti i dati necessari dei ricavi e dei costi, il valore del terreno edificabile viene individuato, dividendo i valori sopra indicati per il coefficiente di anticipazione per allineamento



cronologico $(1+r)^n$. Dove r sono gli interessi sul capitale anticipato per l'acquisto del terreno e n è il tempo di realizzazione in anni dell'opera, stimato in 5 anni. Pertanto il coefficiente di anticipazione è pari a 1,358.

r= Interessi

n= tempo di realizzazione in anni

Sostituendo i valori ottenuti nella 1) si ottiene:

$$Va = € 450.588,00$$

SECONDO PROCEDIMENTO - METODO DIRETTO

Questa metodologia di stima, è stata calcolata mediante indagine di mercato effettuata sul territorio, presso imprenditori del settore e agenzie immobiliari. Dai dati raccolti gli stessi hanno indicato un valore unitario al metro cubo stimabile per questa zona, compreso tra € 55/mc ed € 75/mc, i quali variano in funzione della effettiva posizione, della conformazione del terreno, della presenza dei servizi nella zona. I valori al mc indicati sono piuttosto bassi: **risultano infatti al sottoscritto diversi lotti invenduti in varie zone C della città ed una domanda di aree/lotti edificabili molto bassa**. Effettuando una media dei valori possiamo prendere in considerazione un valore unitario, rapportato alla volumetria edificabile, pari ad € 65/mc:

Il valore unitario così individuato, moltiplicato per il volume edificabile di 7.960 mc, determina un valore dell'area, pari a:

$$Va = Vu \times Volume = € 65/mc \times 7.960 mc = € 517.400,00$$

Operando una media tra i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$Va = (€ 450.588,00 + € 517.400,00) = € 483.994,00$$

che risulta essere il valore dell'area edificabile.

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 29/12/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cresci Fabrizi



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 42
Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un locale commerciale ubicato nella centralissima Via Vittorio Veneto nel centro abitato di Ozieri. Al locale si accede dall'ampio androne androne condominiale. ha una metratura netta di circa 73 mq ed è composto da tre ampi ambienti ed un wc. La zona risulta ben servita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 2140, Sub. 16, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo stabile all'interno del quale si trova il locale commerciale ricade in zona B del PUC di Ozieri. Si veda a tal proposito l'articolo 2.4 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 42
Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un appartamento ubicato nella centralissima Via Vittorio Veneto n. 42 nel centro abitato di Ozieri. All'appartamento, ubicato al 2 piano dello stabile, si accede dall'ampio condominiale dotato di ascensore. Risulta essere l'appartamento posto sulla destra per chi sale le scale ed esce dall'ascensore. Ha una metratura netta di circa 182 mq ed è composto da ampio soggiorno-pranzo, 8 camere, 2 bagni, 2 ripostigli ampio corridoio e disimpegno, un ampio terrazzo di circa 210 mq che circonda due lati della casa ed un ulteriore terrazzo di 5 mq posizionato sul retro. La zona risulta ben servita
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 2140, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo stabile all'interno del quale si trova il locale commerciale ricade in zona B del PUC di Ozieri. Si veda a tal proposito l'articolo 2.4 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 42
Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un appartamento ubicato nella centralissima Via Vittorio Veneto n. 42 nel centro abitato di Ozieri. All'appartamento, ubicato al 2 piano dello stabile, si accede dall'ampio condominiale dotato di ascensore. Risulta essere l'appartamento posto sulla sinistra per chi sale le scale ed esce dall'ascensore. Ha una metratura netta di circa 105 mq ed è composto da soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, ampio corridoio e disimpegno e due terrazzi. La zona risulta ben servita da banca, negozi di ogni genere, parcheggi, farmacia e bar.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 2140, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo stabile all'interno del quale si trova il locale commerciale ricade in zona B del PUC di Ozieri. Si veda a tal proposito l'articolo 2.4 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 8
Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un locale commerciale ubicato nella centralissima Via Vittorio Veneto nel centro abitato di Ozieri. Il locale risulta avere una vetrina fronte strada ed è ubicato al piano terra dello stabile al civico 8. Ha una metratura netta di circa 43 mq ed è composto da due ambienti distinti con annesso wc. La zona risulta ben servita da banca, negozi di ogni genere, parcheggi, farmacia e bar.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1992, Sub. 70, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo stabile all'interno del quale si trova il locale commerciale ricade in zona B del PUC di Ozieri. Si veda a tal proposito l'articolo 2.4 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 10
Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un locale commerciale ubicato nella centralissima Via Vittorio Veneto nel centro abitato di Ozieri. Il locale risulta avere una vetrina fronte strada ed è ubicato al piano terra dello stabile al civico 10. Ha una metratura netta di circa 42 mq ed è composto da un unico ambiente con annesso wc. La zona risulta ben servita da banca, negozi di ogni genere, parcheggi, farmacia e bar.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1992, Sub. 70, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo stabile all'interno del quale si trova il locale commerciale ricade in zona B del PUC di Ozieri. Si veda a tal proposito l'articolo 2.4 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Locale commerciale ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 2-4
Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un locale commerciale ubicato nella centralissima Via Vittorio Veneto nel centro abitato di Ozieri. Il locale risulta avere due vetrine fronte strada e una vetrina nella facciata perpendicolare a Via Veneto ed è ubicato al piano terra dello stabile al civico 2-4. Ha una metratura netta di circa 80 mq ed è composto da un



ampio ambiente, due ripostigli, due wc e un soppalco. La zona risulta ben servita da banca, negozi di ogni genere, parcheggi, farmacia e bar. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1992, Sub. 68, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo stabile all'interno del quale si trova il locale commerciale ricade in zona B del PUC di Ozieri. Si veda a tal proposito l'articolo 2.4 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 6
Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un appartamento ubicato al primo piano di una palazzina nella centralissima Via Vittorio Veneto n. 6. Risulta essere l'appartamento posto sulla sinistra per chi sale le scale ed esce dall'ascensore. Ha una metratura netta di circa 125 mq ed è composto da un ingresso, salone, cucina, tre camere, due bagni e due terrazzi. La zona risulta ben servita da banca, negozi di ogni genere, parcheggi, farmacia e bar. Attualmente una porzione dell'immobile adiacente di cui alla particela 1192 sub 12, sempre di proprietà degli esecutati, è stata annessa all'appartamento in esame. La zona risulta ben servita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1992, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo stabile all'interno del quale si trova il locale commerciale ricade in zona B del PUC di Ozieri. Si veda a tal proposito l'articolo 2.4 delle Noprme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 6
Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un appartamento ubicato al primo piano di una palazzina nella centralissima Via Vittorio Veneto n. 6. Risulta essere l'appartamento posto sulla destra per chi sale le scale ed esce dall'ascensore. Ha una metratura netta di circa 150 mq. L'immobile è stato privato di una porzione che è stata annessa all'immobile adiacente di cui alla particela 1192 sub 2, sempre di proprietà degli esecutati e pertanto si presenta più piccolo di come realmente risulta dalla planimetria catastale. Anche l'accesso all'immobile avviene, attualmente, dal civico 14 anziché dal civico 6 come dovrebbe essere. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1992, Sub. 12, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo stabile all'interno del quale si trova il locale commerciale ricade in zona B del PUC di Ozieri. Si veda a tal proposito l'articolo 2.4 delle Noprme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale.



LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Area urbana ubicata a Ozieri (SS) - Via Martiri della libertà

Si tratta di un'area urbana edificabile inserita in ZONA C - Zona di espansione urbana -ubicata in prossimità del centro abitato di Ozieri. Al lotto si accede da Via Martiri della libertà e confina a monte con la SS 132 che conduce al centro abitato e a valle con Via Sos Ortos. L'area risulta parzialmente edificata: infatti vi insistono dei fabbricati adibiti a deposito ed uffici che versano in pessime condizioni di manutenzione. L'area occupa pertanto una superficie di 5889 mq mentre i fabbricati ivi insistenti occupano una superficie di 571 mq complessivi. Un piazzale bitumato fronteggia i fabbricati presenti. La giacitura del terreno è pianeggiante in prossimità dei fabbricati, mentre risulta in forte pendenza a valle di questi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 175, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 60, Part. 175, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 60, Part. 175, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 60, Part. 175, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 60, Part. 175, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 60, Part. 175, Sub. 6, Categoria A10 al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 175, Qualità Ente Urbano, Graffato SI - Fg. 60, Part. 449, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno edificabile ricade in zona residenziale omogenea C - Zona di Espansione- del Piano Urbanistico Comunale di Ozieri. Fa parte di un compendio soggetto a lottizzazione urbanistica non ancora predisposto per iniziativa privata secondo la normativa regionale in materia. Il progetto di lottizzazione è ancora da predisporre, eventualmente anche per stralci funzionali. Il terreno è inserito all'interno del comparto **C16 b**. Allo stato attuale, all'interno del lotto è presente un complesso di fabbricati in mediocre stato di conservazione destinati a deposito e in parte ad uffici, che prospettano su un'area cortilizia attualmente adibita a parcheggio. Per la potenzialità edificatoria del lotto si veda l'articolo 2.5 ZONE "C" - ESPANSIONE RESIDENZIALE delle Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale e si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) nel quale sono riportate tutte le prescrizioni inerenti l'area in esame.



TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CHIARIMENTI dell'Esperto Ing. Cresci Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare
137/2004 del R.G.E. promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



PREMESSA

All'udienza del 05/05/2021 il Giudice Dr De Giorgi chiedeva al CTU di pronunciarsi sui rilievi di cui alle note di **** Omissis **** del 22/3/2021 e della perizia di parte ivi allegata.

Pertanto il sottoscritto Ing. Cresci Fabrizio, con studio in Via Roma n. 68 - 07100 - Sassari (SS), email: fabriziocresci@tiscali.it, PEC fabrizio.cresci@ingpec.eu redige la presente **relazione di chiarimenti** al fine di rispondere alle osservazioni presentate.

OSSERVAZIONI DI PARTE

Le Osservazioni alla CTU nell'interesse di **** Omissis **** procuratore di **** Omissis **** sono le seguenti:

1. Il CTU per i lotti da 1) a 7), pur dando atto della non corrispondenza tra lo stato di fatto e la situazione catastale, non quantifica i costi per la regolarizzazione;
2. Con riguardo al lotto 2 il CTU accerta la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ma accerta, altresì, la sussistenza di ulteriori pratiche edilizie a seguito delle quali il Bene n. 2 (mapp. 2140 sub 4) risulta unito, per mezzo di una scala interna di collegamento, all'appartamento ubicato al piano 1 (mapp. 2140 sub 26), sempre di proprietà degli esecutati ma non oggetto di pignoramento. Nonostante esista la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione è necessario porre in serre le attività per frazionare e rendere indipendente il Bene n. 2 dall'altra unità immobiliare;
3. Con riguardo ai Lotti 7 e 8. il CTU accerta che una porzione del lotto 8 è annessa al lotto 7 ed entrambi presentano una diversa distribuzione degli spazi interni. La messa in vendita dei due lotti richiede che la situazione catastale sia resa conforme alla situazione di fatto con eventuale frazionamento e annessione catastale della porzione del lotto 8 al lotto 7. Nella valutazione del lotto n. 7 è presente un errore. Il CTU attribuisce allo stesso un valore di 1.200€/mq, ma ha indicato erroneamente il valore finale di € 225.360 mentre il valore corretto sarebbe di € 184.080 (mq 153,4x1.200€).



4. I valori espressi sono superiori ai valori di mercato. il metodo di valutazione per comparazione utilizzato per il Beni n. 1, 4, 5, 6 non è idoneo in base alla tipologia dell'immobile oggetto di procedura. Il metodo corretto per Beni n. 1, 4, 5, 6 è quello della capitalizzazione dei redditi.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE

Si precisa innanzi tutto che i costi per la regolarizzazione urbanistica degli immobili sono stati **previsti e quantificati** dal sottoscritto durante la stesura della perizia. Purtroppo, al momento della stampa dell'elaborato, utilizzando il software dedicato alla redazione delle perizie, non ho provveduto a spuntare la casella corrispondente che detrae i costi per la regolarizzazione e la stampa è avvenuta senza l'indicazione e la detrazione in perizia degli stessi. Questo per precisare che non si tratta di una dimenticanza ma di una distrazione in fase di stampa dell'elaborato.

Bene n. 1

I costi sono i seguenti:

- ai fini della regolarizzazione catastale ed edilizia si può prevedere un costo forfettario pari a € 4.500,00 relativo alla presentazione della pratica in Sanatoria con relativa sanzione e all'aggiornamento catastale (Docfa);
- ai fini della redazione del certificato di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico alla normativa vigente compresi i costi per eventuali sostituzioni e/o integrazioni impiantistiche € 3.500,00;

Per l'immobile è stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

La perizia di parte propone un valore unitario pari a 1.153,00 €/mq mentre il sottoscritto ha previsto 1.300,00 €/mq. Alla luce delle considerazioni svolte dal CTP e analizzati i valori unitari di vendita si stabilisce un valore unitario pari a **1.200,00 €/mq**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 42	88,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 105.600,00	100,00%	€ 105.600,00
Valore di stima:					€ 105.600,00

Valore di stima: € 105.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi vari come da specifica di cui sopra	8000,00	€

Valore finale di stima: € 97.600,00



Bene n. 2

I costi sono i seguenti:

- ai fini della regolarizzazione catastale ed edilizia si può prevedere un costo forfettario pari a € 4.500,00 relativo alla presentazione della pratica in Sanatoria con relativa sanzione e all'aggiornamento catastale (Docfa);
- ai fini della redazione del certificato di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico alla normativa vigente compresi i costi per eventuali sostituzioni e/o integrazioni impiantistiche € 3.500,00;
- € 4.000 per le opere di smantellamento della scala in muratura e la realizzazione solaio di chiusura varco di collegamento al fine di rendere indipendente l'immobile da quello sottostante;

Per l'immobile è stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

La perizia di parte propone un valore unitario pari a 750,00 €/mq mentre il sottoscritto ha previsto 1.200,00 €/mq. Nella perizia **effettivamente evidenzio** che il **taglio e la consistenza** penalizzano il valore dell'immobile aspetto che deve essere opportunamente tenuto in considerazione. Alla luce delle considerazioni svolte dal CTP e di quanto esposto, analizzati i valori unitari di vendita si ritiene opportuno assegnare al bene in questione un valore pari a € 1.050,00 per mq di superficie lorda

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 42	263,00 mq	1.050,00 €/mq	€ 276.150,00	100,00%	€ 276.150,00
Valore di stima:					€ 276.150,00

Valore di stima: € 276.150,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri vari come da specifica di cui sopra	12000,00	€

Valore finale di stima: € 264.150,00

Bene n. 3

I costi sono i seguenti:

- ai fini della regolarizzazione catastale ed edilizia si può prevedere un costo forfettario pari a € 4.500,00 relativo alla presentazione della pratica in Sanatoria con relativa sanzione e all'aggiornamento catastale (Docfa). In progetto risulta che una stanza del bene n. 3 è stata annessa al bene n. 4. In catasto invece tale stanza è



indicata. La situazione catastale pertanto è quella reale ad eccezione di lievi modifiche interne nella zona cucina;

- ai fini della redazione del certificato di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico alla normativa vigente compresi i costi per eventuali sostituzioni e/o integrazioni impiantistiche €. 3.500,00;

Per l'immobile è stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

La perizia di parte propone un valore unitario pari a 500,00 €/mq mentre il sottoscritto ha previsto 1.200,00 €/mq. Si ritiene opportuno proporre un valore unitario simile a quello per il bene n. 2 pari a **1.050,00 €/mq**. I due immobili si trovano all'interno dello stesso stabile e allo stesso piano uno di fronte all'altro. Le finiture tutto sommato sono simili e il bene in questione è penalizzato solo ed esclusivamente per lo stato di trascuratezza in cui versa dovuto all'inutilizzo prolungato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 42	129,75 mq	1.050,00 €/mq	€ 136.237,50	100,00%	€ 136.237,50
Valore di stima:					€ 136.237,50

Valore di stima: € 136.237,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi vari come da specifica di cui sopra	8000,00	€

Valore finale di stima: € 128.237,00 in cifra tonda

Bene n. 4

I costi sono i seguenti:

- ai fini della regolarizzazione catastale ed edilizia si può prevedere un costo forfettario pari a € 4.500,00 relativo alla presentazione della pratica in Sanatoria con relativa sanzione e all'aggiornamento catastale (Docfa);
- ai fini della redazione del certificato di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico alla normativa vigente compresi i costi per eventuali sostituzioni e/o integrazioni impiantistiche €. 3.500,00;

Per l'immobile è stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

La perizia di parte propone un valore unitario pari a 1.230,77 €/mq mentre il sottoscritto ha previsto 1.600,00 €/mq. Alla luce delle considerazioni svolte dal CTP e rivisti i valori commerciali si stabilisce un valore unitario pari a **1.500,00 €/mq**



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Locale commerciale Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 8	53,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 79.500,00	100,00%	€ 79.500,00
Valore di stima:					€ 79.500,00

Valore di stima: € 79.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi vari come da specifica di cui sopra	8000,00	€

Valore finale di stima: € 71.500,00

Bene n. 5

I costi sono i seguenti:

- ai fini della regolarizzazione catastale ed edilizia si può prevedere un costo forfettario pari a € 4.500,00 relativo alla presentazione della pratica in Sanatoria con relativa sanzione e all'aggiornamento catastale (Docfa);
- ai fini della redazione del certificato di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico alla normativa vigente compresi i costi per eventuali sostituzioni e/o integrazioni impiantistiche € 3.500,00;

Per l'immobile è stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

La perizia di parte propone un valore unitario pari a 1.230,77 €/mq mentre il sottoscritto ha previsto 1.600,00 €/mq. Alla luce delle considerazioni svolte dal CTP e rivisti i valori commerciali si propone un valore unitario pari a **1.500,00 €/mq**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Locale commerciale Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 10	48,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 72.000,00	100,00%	€ 72.000,00
Valore di stima:					€ 72.000,00

Valore di stima: € 72.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi vari come da specifica di cui sopra	8000,00	€

Valore finale di stima: € 64.000,00



Bene n. 6

I costi sono i seguenti:

- ai fini della regolarizzazione catastale ed edilizia si può prevedere un costo forfettario pari a € 4.500,00 relativo alla presentazione della pratica in Sanatoria e all'aggiornamento catastale (Docfa);
- ai fini della redazione del certificato di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico alla normativa vigente compresi i costi per eventuali sostituzioni e/o integrazioni impiantistiche € 3.500,00;

Per l'immobile è stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

La perizia di parte propone un valore unitario pari a 1.153,85 €/mq mentre il sottoscritto ha previsto 1.600,00 €/mq. Alla luce delle considerazioni svolte dal CTP e rivisti i valori commerciali si stabilisce un valore unitario pari a **1.500,00 €/mq**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Locale commerciale Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 2-4	102,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 153.000,00	100,00%	€ 153.000,00
				Valore di stima:	€ 153.000,00

Valore di stima: € 153.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi vari come da specifica di cui sopra	8000,00	€

Valore finale di stima: € 145.000,00

Bene n. 7

I costi sono i seguenti:

- ai fini della regolarizzazione catastale ed edilizia si può prevedere un costo forfettario pari a € 4.500,00 relativo alla presentazione della pratica in Sanatoria con relativa sanzione e all'aggiornamento catastale (Docfa);
- ai fini della redazione del certificato di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico alla normativa vigente compresi i costi per eventuali sostituzioni e/o integrazioni impiantistiche € 3.500,00;
- € 3.000 per le opere edili di demolizione e ripristino come da planimetria catastale.

Per l'immobile è stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

Nella valutazione del lotto n. 7 è effettivamente presente un errore. Il valore corretto di stima è di € 184.080 (mq 153,4x1.200€/mq).



La perizia di parte propone un valore unitario pari a 750,00 €/mq mentre il sottoscritto ha previsto 1.200,00 €/mq. Alla luce delle considerazioni svolte dal CTP e rivisti i valori relativi agli immobili residenziali si propone un valore unitario pari a **1.050,00 €/mq**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 6	153,40 mq	1.050,00 €/mq	€ 161.070,00	100,00%	€ 161.070,00
Valore di stima:					€ 161.070,00

Valore di stima: € 161.070,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi vari come da specifica di cui sopra	11000,00	€

Valore finale di stima: € 150.070,00

Bene n. 8

I costi sono i seguenti:

- ai fini della regolarizzazione catastale ed edilizia si può prevedere un costo forfettario pari a € 4.500,00 relativo alla presentazione della pratica in Sanatoria con relativa sanzione e all'aggiornamento catastale (Docfa);
- ai fini della redazione del certificato di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico alla normativa vigente compresi i costi per eventuali sostituzioni e/o integrazioni impiantistiche €. 3.500,00;
- I costi per le opere edili di demolizione e ripristino come da planimetria catastale sono conteggiati nel bene n. 7 (i due immobili sono adiacenti);

Per l'immobile è stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

La perizia di parte propone inoltre un valore unitario pari a 750,00 €/mq mentre il sottoscritto ha previsto 1.200,00 €/mq. Alla luce delle considerazioni svolte dal CTP e rivisti i valori relativi agli immobili residenziali si stabilisce un valore unitario pari a **1.050,00 €/mq**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 6	187,80 mq	1.050,00 €/mq	€ 197.190,00	100,00%	€ 197.190,00
Valore di stima:					€ 197.190,00

Valore di stima: € 197.190,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi vari come da specifica di cui sopra	8000,00	€

Valore finale di stima: € 189.190,00



Bene n. 9

Non si ritiene opportuno apportare modifiche ne alla metodologia di stima indicata ne ai valori proposti.

Osservazione sui metodi di stima

Si ritiene che i valori attribuiti ai beni siano idonei e coerenti con quelli che sono i prezzi di mercato e **i parametri dell'OMI**.

In riferimento all'osservazione circa la metodologia "più corretta" si evidenzia che il procedimento diretto o sintetico per comparazione, utilizzato per i beni n. 1-4-5-6, è utilizzabile se è possibile disporre di prezzi relativi a transazioni di beni analoghi. La stima analitica o indiretta consiste invece nella determinazione del probabile valore di mercato di un immobile attraverso la capitalizzazione del reddito di cui l'immobile è capace.

Entrambi i metodi sono procedimenti dell'estimo per la stima del valore di mercato **idonei e corretti** ad essere applicati alla stima dei beni n. 1-4-5-6.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 42
Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un locale commerciale ubicato in Via Vittorio Veneto nel centro abitato di Ozieri. Al locale si accede dall'ampio androne condominiale. Ha una metratura netta di circa 73 mq ed è composto da tre ampi ambienti ed un wc. La zona risulta ben servita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 2140, Sub. 16, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore finale di stima: € 97.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 42
Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un appartamento ubicato in Via Vittorio Veneto n. 42 nel centro abitato di Ozieri. All'appartamento, ubicato al 2 piano dello stabile, si accede dall'ampio condominiale dotato di ascensore. Risulta essere l'appartamento posto sulla destra per chi sale le scale ed esce dall'ascensore. Ha una metratura netta di circa 182 mq ed è composto da ampio soggiorno-pranzo, 8 camere, 2 bagni, 2 ripostigli ampio corridoio e disimpegno, un ampio terrazzo di circa 210 mq che circonda due lati della casa ed un ulteriore terrazzo di 5 mq posizionato sul retro. La zona risulta ben servita
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 2140, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore finale di stima: € 264.150,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 42
Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un appartamento ubicato in Via Vittorio Veneto n. 42 nel centro abitato di Ozieri. All'appartamento, ubicato al 2 piano dello stabile, si accede dall'ampio condominiale dotato di ascensore. Risulta essere l'appartamento posto sulla sinistra per chi sale le scale ed esce dall'ascensore. Ha una metratura netta di circa 105 mq ed è composto da soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, ampio corridoio e disimpegno e due terrazzi. La zona risulta ben servita da banca, negozi di ogni genere, parcheggi, farmacia e bar.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 2140, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore finale di stima: € 128.237,00



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 8
Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un locale commerciale ubicato in Via Vittorio Veneto nel centro abitato di Ozieri. Il locale risulta avere una vetrina fronte strada ed è ubicato al piano terra dello stabile al civico 8. Ha una metratura netta di circa 43 mq ed è composto da due ambienti distinti con annesso wc. La zona risulta ben servita da banca, negozi di ogni genere, parcheggi, farmacia e bar.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1992, Sub. 70, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore finale di stima: € 71.500,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 10
Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un locale commerciale ubicato in Via Vittorio Veneto nel centro abitato di Ozieri. Il locale risulta avere una vetrina fronte strada ed è ubicato al piano terra dello stabile al civico 10. Ha una metratura netta di circa 42 mq ed è composto da un unico ambiente con annesso wc. La zona risulta ben servita da banca, negozi di ogni genere, parcheggi, farmacia e bar.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1992, Sub. 70, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore finale di stima: € 64.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Locale commerciale ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 2-4
Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un locale commerciale ubicato in Via Vittorio Veneto nel centro abitato di Ozieri. Il locale risulta avere due vetrine fronte strada e una vetrina nella facciata perpendicolare a Via Veneto ed è ubicato al piano terra dello stabile al civico 2-4. Ha una metratura netta di circa 80 mq ed è composto da un ampio ambiente, due ripostigli, due wc e un soppalco. La zona risulta ben servita da banca, negozi di ogni genere, parcheggi, farmacia e bar.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1992, Sub. 68, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore finale di stima: € 145.000,00



LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 6
Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un appartamento ubicato al primo piano di una palazzina nella centralissima Via Vittorio Veneto n. 6. Risulta essere l'appartamento posto sulla sinistra per chi sale le scale ed esce dall'ascensore. Ha una metratura netta di circa 125 mq ed è composto da un ingresso, salone, cucina, tre camere, due bagni e due terrazzi. La zona risulta ben servita da banca, negozi di ogni genere, parcheggi, farmacia e bar. Attualmente una porzione dell'immobile adiacente di cui alla particela 1192 sub 12, sempre di proprietà degli esecutati, è stata annessa all'appartamento in esame. La zona risulta ben servita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1992, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore finale di stima: € 150.070,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 6
Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un appartamento ubicato al primo piano di una palazzina in Via Vittorio Veneto n. 6. Risulta essere l'appartamento posto sulla destra per chi sale le scale ed esce dall'ascensore. Ha una metratura netta di circa 150 mq. L'immobile è stato privato di una porzione che è stata annessa all'immobile adiacente di cui alla particela 1192 sub 2, sempre di proprietà degli esecutati e pertanto si presenta più piccolo di come realmente risulta dalla planimetria catastale. Anche l'accesso all'immobile avviene, attualmente, dal civico 14 anziché dal civico 6 come dovrebbe essere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1992, Sub. 12, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore finale di stima: € 189.190,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Area urbana ubicata a Ozieri (SS) - Via Martiri della libertà
Si tratta di un'area urbana edificabile inserita in ZONA C – Zona di espansione urbana - ubicata in prossimità del centro abitato di Ozieri. Al lotto si accede da Via Martiri della libertà e confina a monte con la SS 132 che conduce al centro abitato e a valle con Via Sos Ortos. L'area risulta parzialmente edificata: infatti vi insistono dei fabbricati adibiti a deposito ed uffici che versano in pessime condizioni di manutenzione. L'area occupa pertanto una superficie di 5889 mq mentre i fabbricati ivi insistenti occupano una superficie di 571 mq complessivi. Un piazzale bitumato fronteggia i fabbricati presenti. La giacitura del terreno è pianeggiante in prossimità dei fabbricati, mentre risulta in forte pendenza a valle di questi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 175, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 60, Part. 175, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 60, Part. 175, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 60, Part. 175, Sub. 4,



Categoria C2 - Fg. 60, Part. 175, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 60, Part. 175, Sub. 6, Categoria A10 al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 175, Qualità Ente Urbano, Graffato SI - Fg. 60, Part. 449, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno edificabile ricade in zona residenziale omogenea C - Zona di Espansione- del Piano Urbanistico Comunale di Ozieri. Fa parte di un compendio soggetto a lottizzazione urbanistica non ancora predisposto per iniziativa privata secondo la normativa regionale in materia. Il progetto di lottizzazione è ancora da predisporre, eventualmente anche per stralci funzionali. Il terreno è inserito all'interno del comparto **C16 b**. Allo stato attuale, all'interno del lotto è presente un complesso di fabbricati in mediocre stato di conservazione destinati a deposito e in parte ad uffici, che prospettano su un'area cortilizia attualmente adibita a parcheggio. Per la potenzialità edificatoria del lotto si veda l'articolo 2.5 ZONE "C" - ESPANSIONE RESIDENZIALE delle Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale e si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) nel quale sono riportate tutte le prescrizioni inerenti l'area in esame.

Valore di stima del bene: € 483.994,00

Sassari, lì 07 Novembre 2021

Il C.T.U.

Ing. Fabrizio CRESCI



In relazione alla perizia redatta dal sottoscritto si evidenzia che per mero errore materiale si è identificato nella perizia il lotto n. 5 con il subalterno 70. In realtà il lotto n. 5 è identificato con il subalterno 71, mentre il subalterno 70 è riferito **esclusivamente** al lotto n. 4.

In definitiva:

Lotto n. 4 Fg. 68, Part. 1992, Sub. 70 categoria C/1 consistenza 34 mq

Lotto n. 5 Fg. 68, Part. 1992, Sub. 71 categoria C/1 consistenza 40 mq



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

(R. DECRETI-LEGGE 13 APRILE 1939-2711, N. 653)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di OZIERI

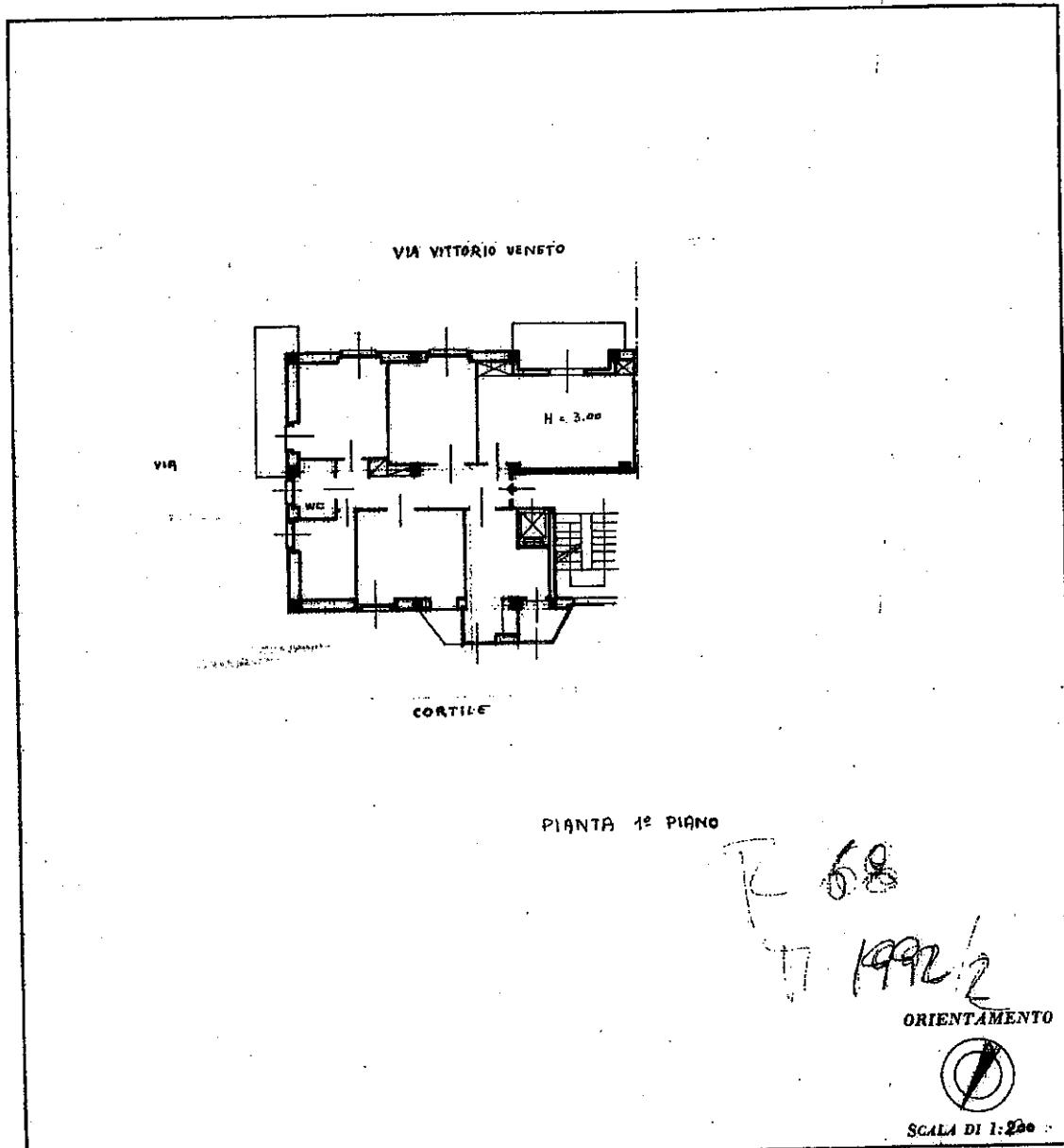
Via Vittorio Veneto n°6

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale

di SASSARI

(*) Tecnico Erariale e del Comune



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	4-6-1964
PROT. N°	677

Compilata da: *Dr. Ing. Fausto Cadoni*
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo degli *Ingegneri*
della Provincia di *SASSARI*
DATA: *1-12*
Firma: *[Signature]*

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2020 - Comune di OZIERI (G203) - < Foglio: 68 - Particella: 1992 - Subalterno: 2 >
VIA VITTORIO VENETO n. 6 piano: 1;

MODULARIO
F. - Col. 2. 7. - 419



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

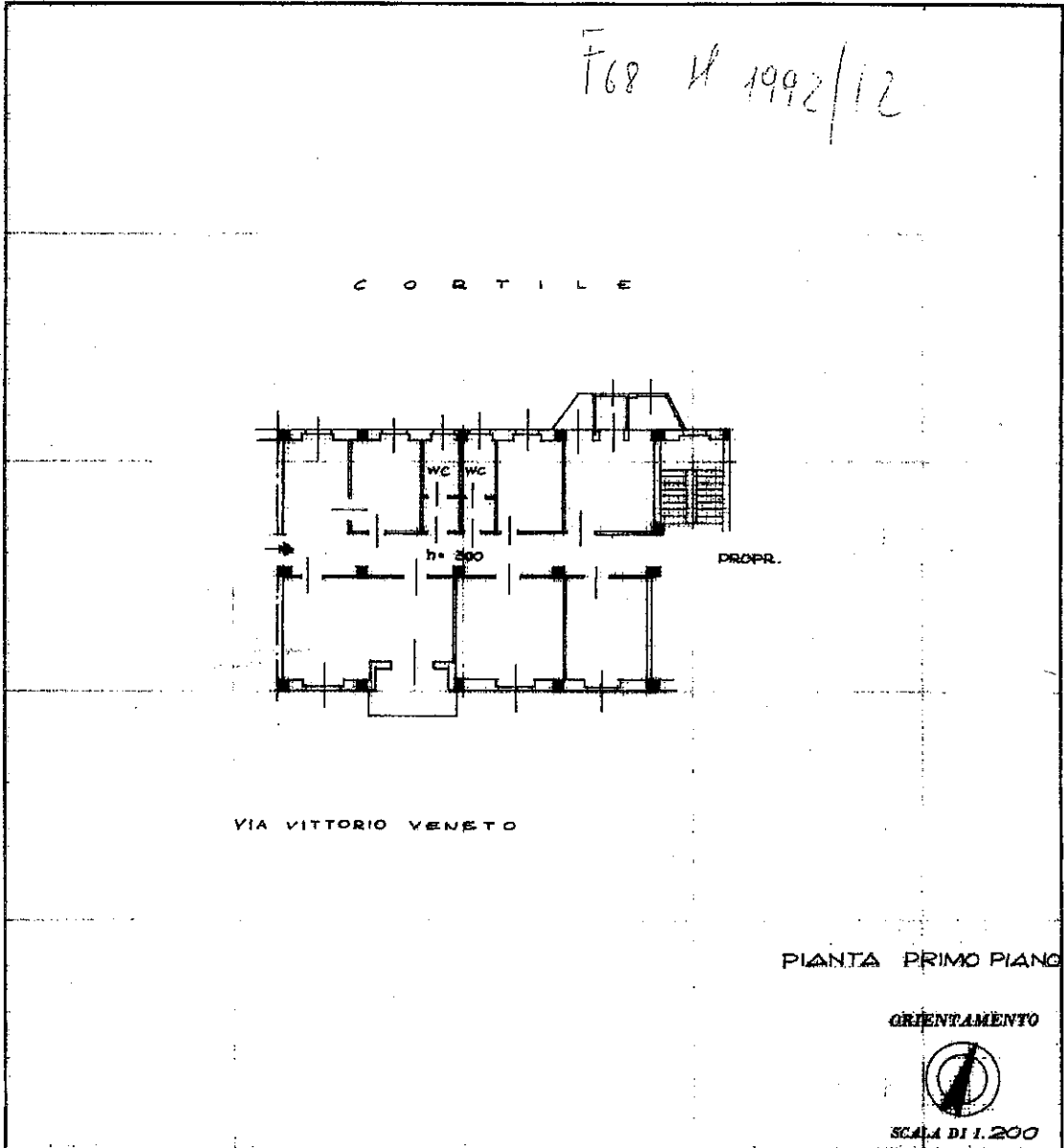
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1959, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di OZIERI Via VITTORIO VENETO N° 6

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA <u>4-6-1964</u>	<u>68</u>
PROT. N° <u>678</u>	<u>177</u>
	<u>17</u>

Compilata dal DR. ING.
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
FAUSTO CADONI

Iscritto all'Albo de GLI INGEGNERI
della Provincia di SASSARI

DATA _____

Firma: _____

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2020 - Comune di OZIERI (G203) - < Foglio: 68 - Particella: 1992 - Subalterno: 12 >
Inven. 01
VIA VITTORIO VENETO n. 15 piano: I;

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0111057 del 21/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ozieri

Via Vittorio Veneto

civ. 2/4

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 68
Particella: 1992
Subalterno: 68

Compilata da:
Deledda Giandomenico

Iscritto all'albo:
Geometri

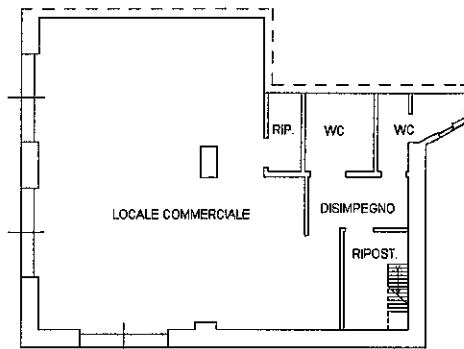
Prov. Sassari

N. 3001

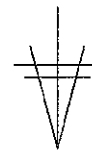
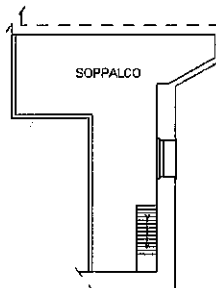
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
H= mt 3.50



SOPPALCO
H media= mt 2.00



N

Ultima planimetria in atti

Data: 27/07/2020 - n. T254068 - Richiedente: CRSFRZ72B11I452P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2020 - Comune di OZIERI (G203) - < Foglio: 68 - Particella: 1992 - Subalterno: 68 >
VIA VITTORIO VENETO n. 2/4 piano: T;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0033458 del 11/03/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ozieri

Via Vittorio Veneto

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 68

Particella: 1992

Subalterno: 70

Compilata da:
Serra Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Oristano

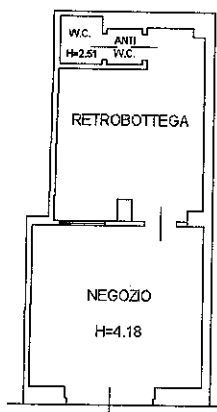
N. 00381

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

STESSA DITTA
SUB. 71



ALTRA U.I.U.

VIA VITTORIO VENETO



Ultima planimetria in atti

Data: 27/07/2020 - n. T255151 - Richiedente: CRSFRZ72B11I452P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2020 - Comune di OZIERI (G203) - < Foglio: 68 - Particella: 1992 - Subalterno: 70 >
VIA VITTORIO VENETO n. 8 piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. SS0225092 del 19/10/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ozieri

Via Vittorio Veneto

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 68
Particella: 1992
Subalterno: 71

Compilata da:
Piga Basilio

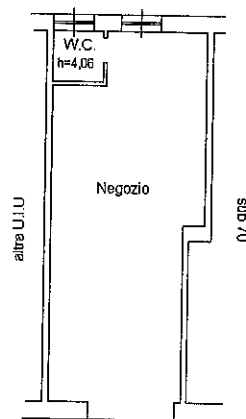
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 2761

Scheda n. 1

Scala 1:200



Via Vittorio Veneto n° 10

Piano Terra h=4,23



Ultima planimetria in atti

Data: 27/07/2020 - n. T255855 - Richiedente: CRSFRZ72B11I452P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2020 - Comune di OZIERI (G203) - < Foglio: 68 - Particella: 1992 - Subalterno: 71 >
VIA VITTORIO VENETO n. 10 piano: T;

MODULARIO
P. - Car. S. T. - 311



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

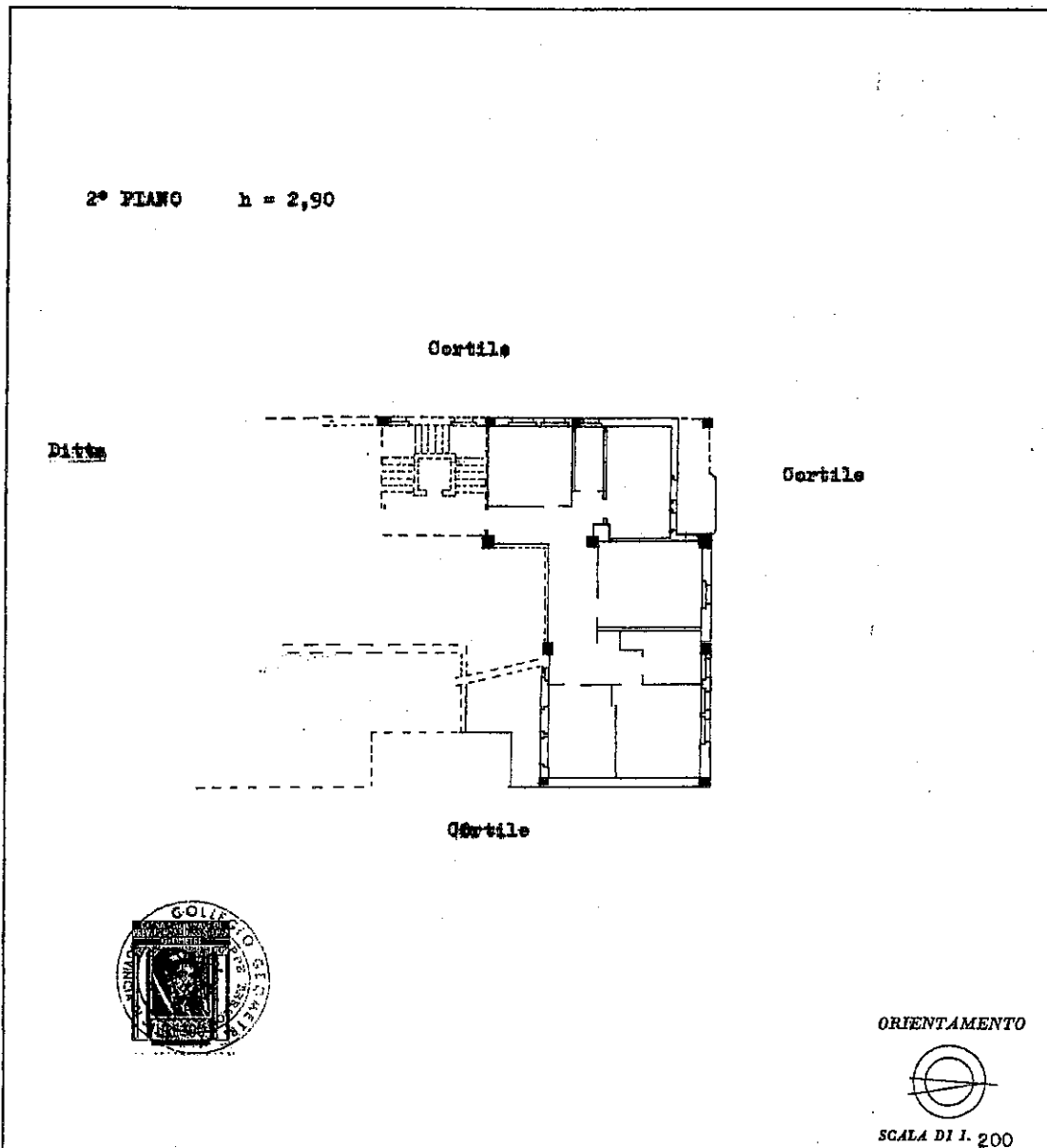
(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1959, N. 659)

Lire
15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di OZIERI Via V.VENETO 42

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	168 4140 3
PROT. N°	

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GIUSEPPE TERRESE
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di SASSARI
 DATA 30-1-1975
 Firma: Giuseppe Terrese

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2020 - Comune di OZIERI (G203) - < Foglio: 68 - Particella: 2140 - Subalterno: 3 >
VIA VITTORIO VENETO n. 42 piano: 2;

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0112059 del 09/08/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ozieri

Via Vittorio Veneto

civ. 42

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 68

Particella: 2140

Subalterno: 4

Compilata da:
Deledda Bruna

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 2003

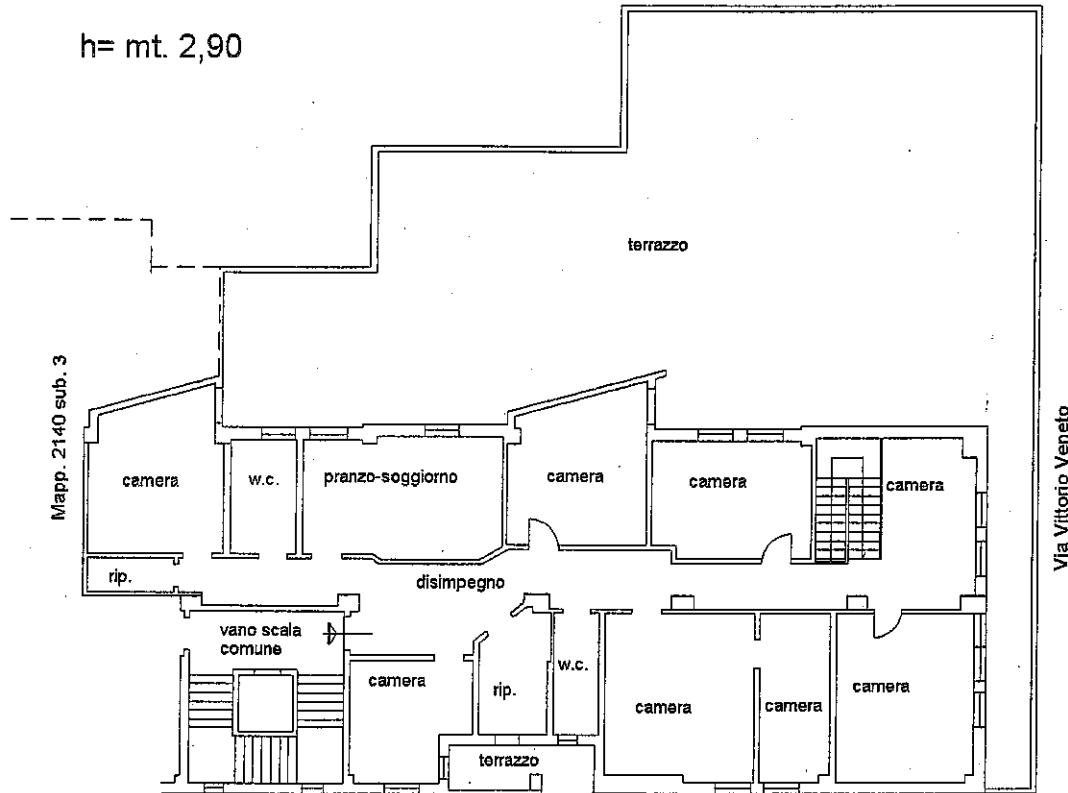
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO

h= mt. 2,90

Mapp. 23



NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 27/07/2020 - n. T249179 - Richiedente: CRSFRZ72B11I452P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2020 - Comune di OZIERI (G203) - < Foglio: 68 - Particella: 2140 - Subalterno: 4 >
VIA VITTORIO VENEIO n. 42 piano: 2;

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 215



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

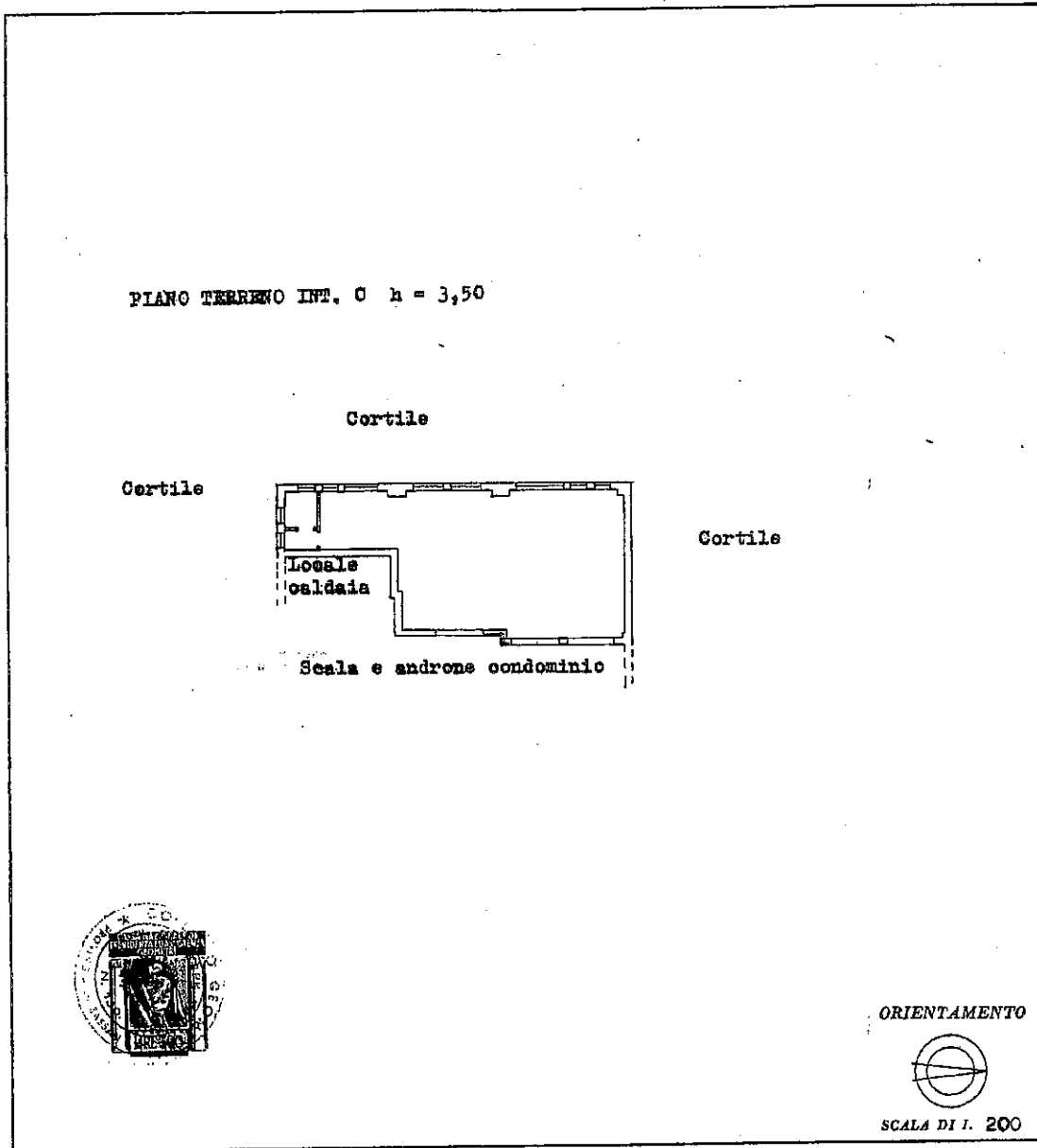
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-LEGGI 13 APRILE 1949, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di OZIERI Via V. VENETO 42

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GIUSEPPE TERROSSI

Iscritto all'Albo de GEOMETRI
della Provincia di SASSARI

DATA 30-1-1975

Firma: Giuseppe Terrossi

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2020 - Comune di OZIERI (G203) - < Foglio: 68 - Particella: 2140 - Subalterno: 16 >
VIA VITTORIO VENETO n. 42 piano: 1;

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

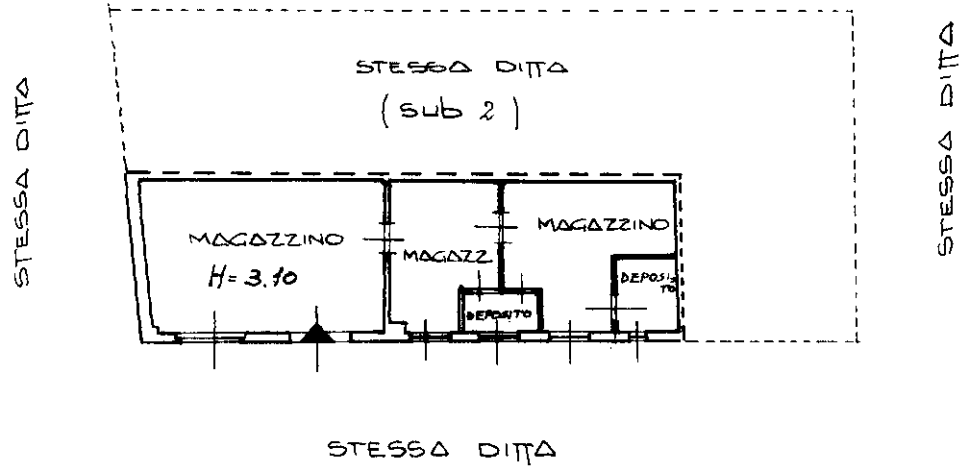
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

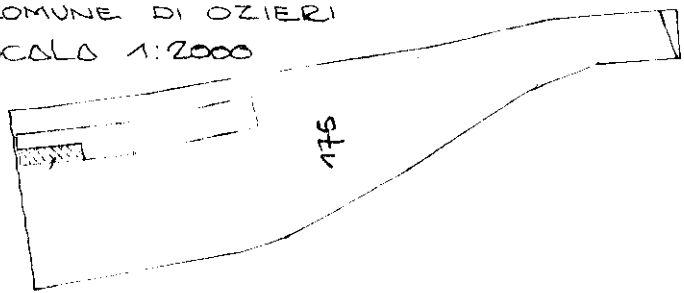
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di OZIERI via REG "SU REDU" civ. S.N

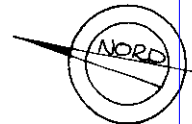
PIANTA PIANO TERRA



Foglio 60 MAPP. 175
COMUNE DI OZIERI
SCALA 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C.
Ultima denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)

NIEODA MARIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

855

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2020 - Comune di OZIERI (G203) - Foglio: 60 - Particella: 175 - Subalterno: 1 >
LOCATA SU REDU piano: T;

MODULARIO
F. rig. rend. 487



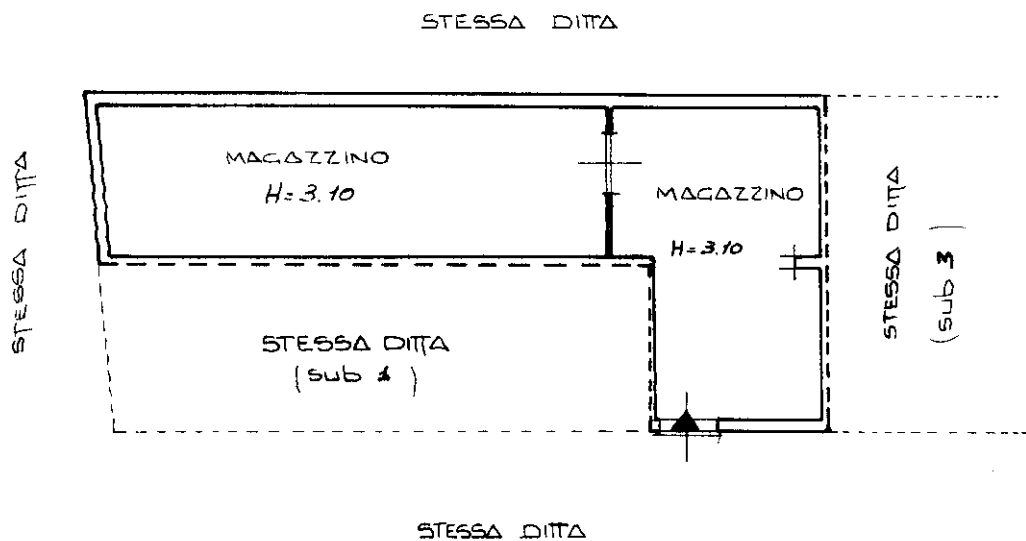
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

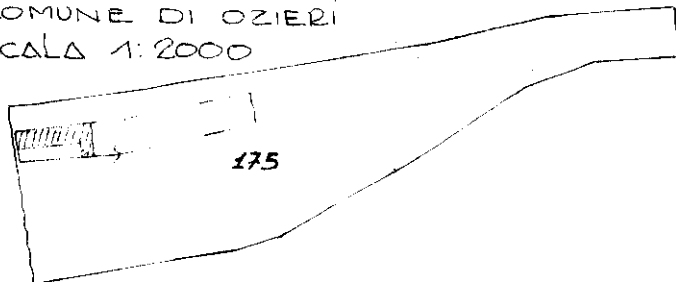
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **OZIERI** via **REG "SU REDU"** civ. **5N**

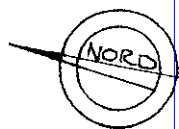
PIANTA PIANO TERRA



Foglio 60 MAPP. 175
COMUNE DI OZIERI
SCALA 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in attuazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
NIEDDA MARIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

855

Data presentazione: 18/06/1992 - Data: 27/07/2020 - n. T236777 - Richiedente: CRSFRZ72B111452P
Totale schede 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Identificativi catastali
n. 175 sub. 2

iscritto all'atto de 23/03/92
della provincia di SS n. 2327
data 18-03-92 Firma Mario Niedda

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2020 - Comune di OZIERI (G203) - < Foglio: 60 - Particella: 175 - Subalterno: 2 >
LOCALITA' SU REDU piano: T;

MODULARIO
F. rig. rend. 497



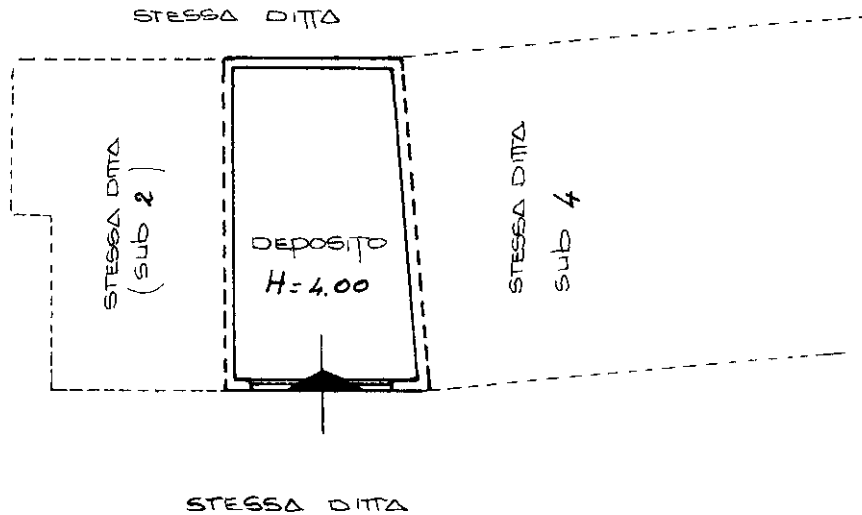
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

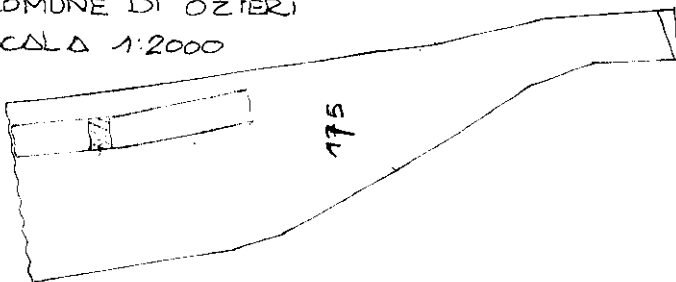
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di OZIERI via REG. 'SU REDU' civ. SN

PIANTA PIANO TERRA



FOGLIO 60 MAPP 175
COMUNE DI OZIERI
SCALA 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in attuazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
NIEDDA MARIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

855

Data presentazione: 18/06/1992 - Data: 27/07/2020 - n. T238156 - Richiedente: CRSFRZ72B11I452P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

In 175 sub. 3

iscritto all'atto de 2127
della provincia di SASSARI n. 2127
data 18-03-92 Firma Mario Niedda

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2020 - Comune di OZIERI (G203) - Foglio: 60 - Particella: 175 - Subalterno: 3 >
LOCALITA' SU REDU piano: T;

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

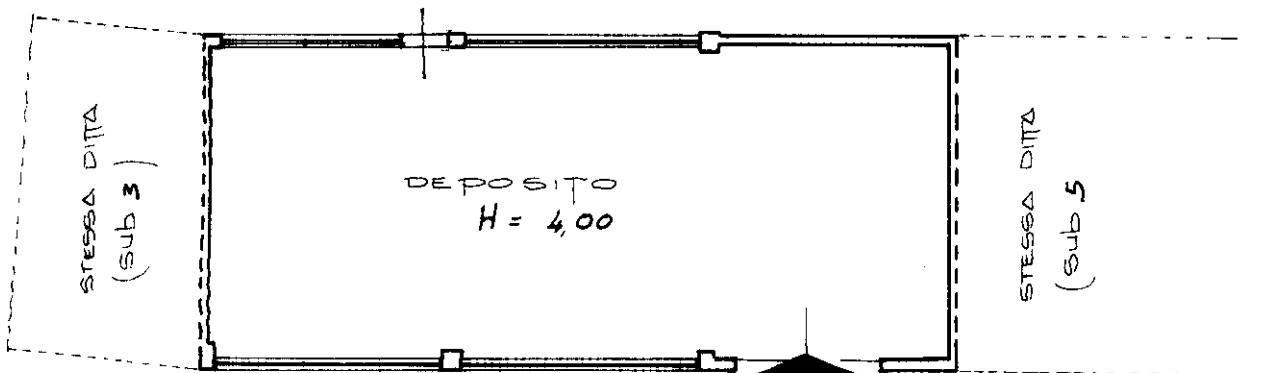
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di OZIERI via REG. "SU REDU" civ.

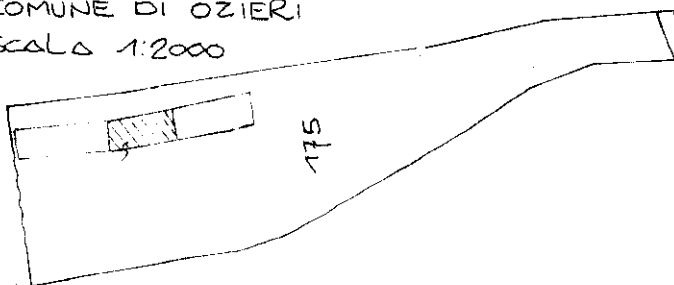
DIANTA DIANO TERRA

STESSA DITTA

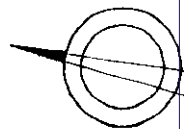


STESSA DITTA

FOGLIO 60 MAPP 175
COMUNE DI OZIERI
SCALA 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Recht: Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2020 - Comune di OZIERI (G203) - < Foglio: 60 - Particella: 175 - Subalterno: 4 >
LOCALITA' SU REDU piano: T;

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in attuazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
NIEDDA MARIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

855

Data presentazione: 18/06/1992 - Data: 27/07/2020 - n. T239985 - Richiedente: CRSFRZ72B11I452P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Identificativi catastali
n. 175 sub. 4

iscritto all'atto de GEOMETRA
della provincia di SASSARI n. 2127
data 18-03-92 Firma Mario Niedda

MODULARIO
F. rig. rend. 497



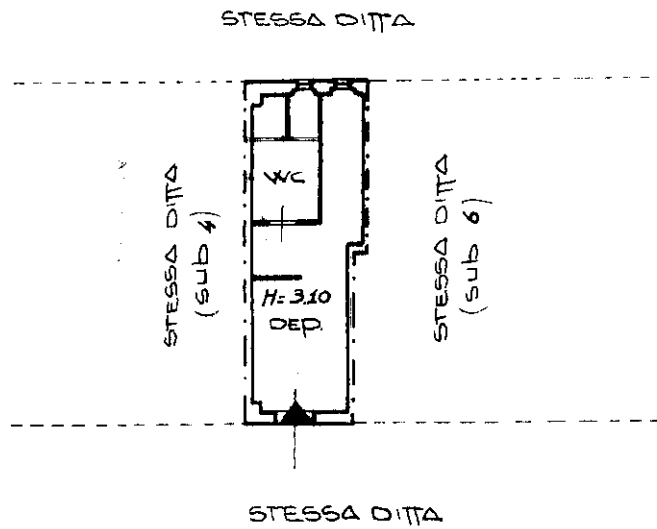
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

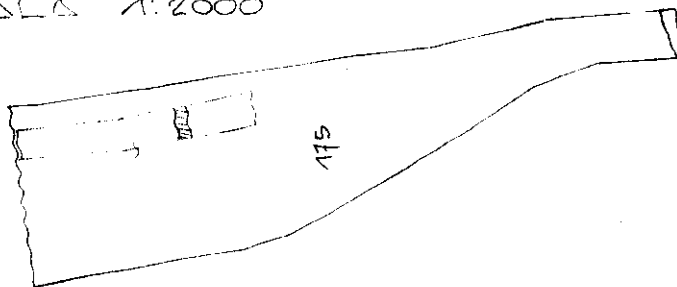
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di OZIERI via REG "SU REDU" civ. SN

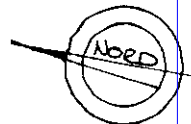
DIANTA PIANO TERRA



Foglio 60 MAPP 175
COMUNE DI OZIERI
SCALA 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C.
Ultima denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
NIEDDA MARIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

855

Data presentazione: 18/06/1992 - Data: 27/07/2020 - n. T241074 - Richiedente: CRSFRZ72B111452P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 175 sub. 5

data 18-03-92 Firma Mario Niedda

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2020 - Comune di OZIERI (G203) - < Foglio: 60 - Particella: 175 - Subalterno: 5 >
LOCALITA' SU REDU piano: T;

MODULARIO
F. rig. rend. 487



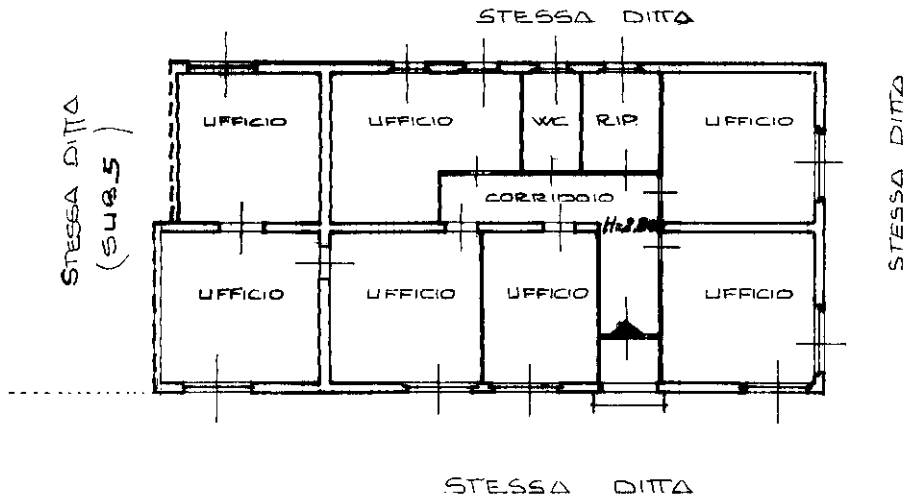
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

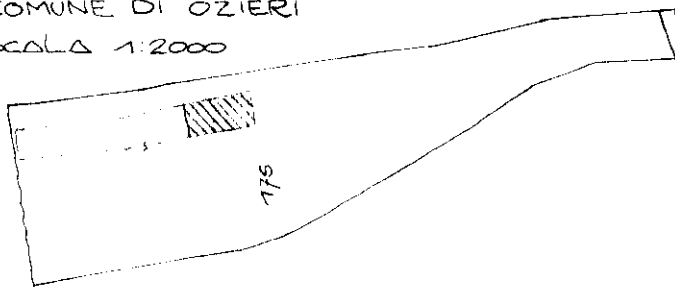
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di OZIERI via REG. "SUREDU" civ. 5/N

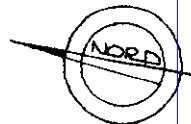
DIANTA PIANO TERRA



FOGLIO 60 MAPP 175
COMUNE DI OZIERI
SCALA 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in viazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
NIEDDA MARIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

855

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2020 - Comune di OZIERI (G203) - < Foglio: 60 - Particella: 175 - Subalterno: 6 >
LOCALITA' SU REDU piano: T;

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CHIARIMENTI dell'Esperto Ing. Cresci Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare
137/2004 del R.G.E. promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



PREMESSA E QUESITI

All'udienza del 27/09/2024 il Giudice Dott.ssa Elisa Remonti chiedeva al sottoscritto CTU Ing. Fabrizio Cresci di integrare e/o modificare la perizia di stima con le seguenti verifiche:

- a) verifica della consistenza del Lotto 7 e 8, precisando l'eventuale modifica catastale intervenuta e/o da effettuarsi (anche con riguardo al Lotto 8 e alle modifiche interne accertate) nonché effettuando nuova stima delle unità di lotto;
- b) verificare lo stato di accesso al Lotto 9, precisando lo storico dei mappali 452 e 453 in relazione all'accesso al lotto in esame.

RISPOSTA AI QUESITI

Mi preme sottolineare che il mancato deposito della presente relazione integrativa entro i termini previsti è dovuto al fatto che la cancelleria non ha provveduto, nel mese di settembre 2024, a notificare al sottoscritto i nuovi quesiti posti.

Quesito a)

La consistenza dei lotti 7 e 8 è quella desunta dalle planimetrie catastali. All'epoca della redazione della perizia ho ritenuto di non operare una variazione catastale dei due cespiti al fine di **non gravare la procedura di ulteriori costi** che, a parere del sottoscritto, potevano essere evitati per le ragioni che esporrò di seguito.

Le difformità emerse in sede di sopralluogo sono state correttamente segnalate in perizia sia nella sezione "Consistenza" che nella sezione "Dati catastali" e "Regolarità edilizia".

Lotto 7

Per riportare la situazione alla planimetria catastale è necessario semplicemente realizzare una porzione di tramezzo (di fatto si tratta di chiudere un varco) nella sala posizionata sulla destra per chi entra nell'appartamento. Così facendo tale stanza, attualmente ceduta all'appartamento confinante (sub 12), verrebbe riassegnata all'appartamento in questione (sub 2). Si tratta di un'opera di modesta entità i cui costi sono stati già segnalati nella relazione integrativa del 07/11/21 dove provvedo a decurtarli dal valore di stima.





Varco da chiudere visto dal sub 2





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

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1998-N.11, N. 152)

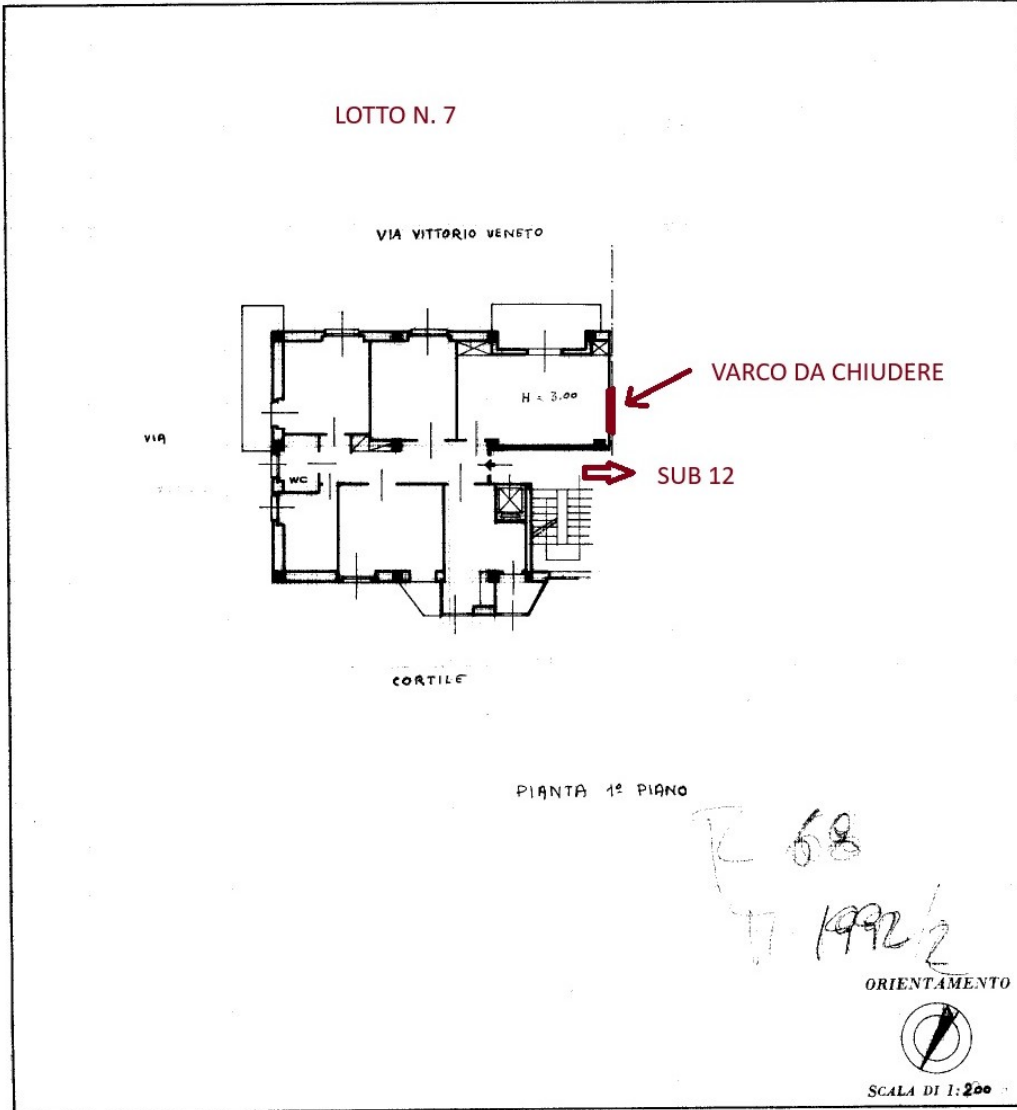
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di OZIERI

Via Vittorio Veneto n°6

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale (*)

di SASSARI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	16-11-94
PROT. N°	677

Compilata da: *Dr. Ing. Fausto Cadoni*
(Cognome, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo degli *Ingegneri*
della Provincia di *SASSARI*
DATA: [handwritten]
Firma: [handwritten]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2020 - Comune di OZIERI (G203) - < Foglio: 68 - Particella: 1992 - Subalterno: 2 >
VIA VITTORIO VENETO n. 6 piano: 1;

Planimetria catastale del sub 2 con ingresso a sinistra (a destra il sub 12)

Lotto 8

Nel lotto 8 la situazione è leggermente più complessa nel senso che, per riportare la situazione alla planimetria catastale, occorre realizzare sempre la porzione di tramezzo di cui sopra e contestualmente aprire un varco in cucina. Questo poiché la porzione di appartamento oltre la cucina gode di accesso autonomo da altro civico (il 14) costituendo un'unità immobiliare indipendente e autonoma. In altre parole l'immobile è stato privato di una porzione che comunque può essere facilmente riannessa con l'apertura di un varco di 1,2 m di larghezza. L'appartamento inoltre ha subito una modifica degli spazi interni in corrispondenza dell'ingresso e della cucina. Si tratta comunque di opere i cui costi sono stati già segnalati nella relazione integrativa del 07/11/21 dove provvedo a decurtarli dal valore di stima.



Varco da chiudere visto dal sub 12





Varco da aprire in cucina



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

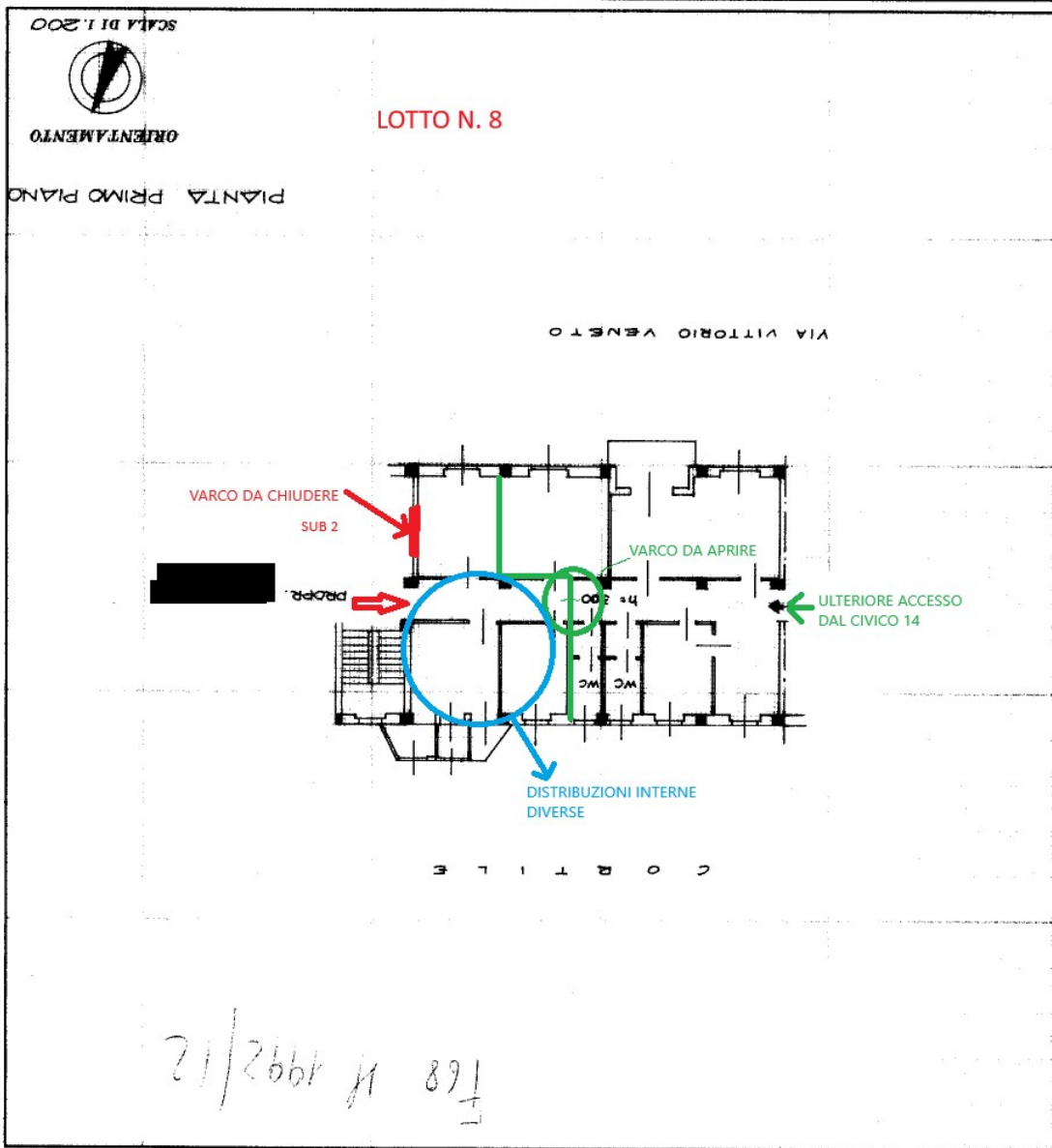
DATA 6-6-1984
 PROT. N° 678

Compiata dal DR. ING. FAUSTO CADONI
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Isritto all'Albo degli INGEGNERI della Provincia di SASSARI

DATA

Firma:



Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esariale di SASSARI

Ditta ~~XXXXXXXXXX~~

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di OZIERI (R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1998, N. 658)

Via VITTORIO VENETO N° 6

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

LIRE 20

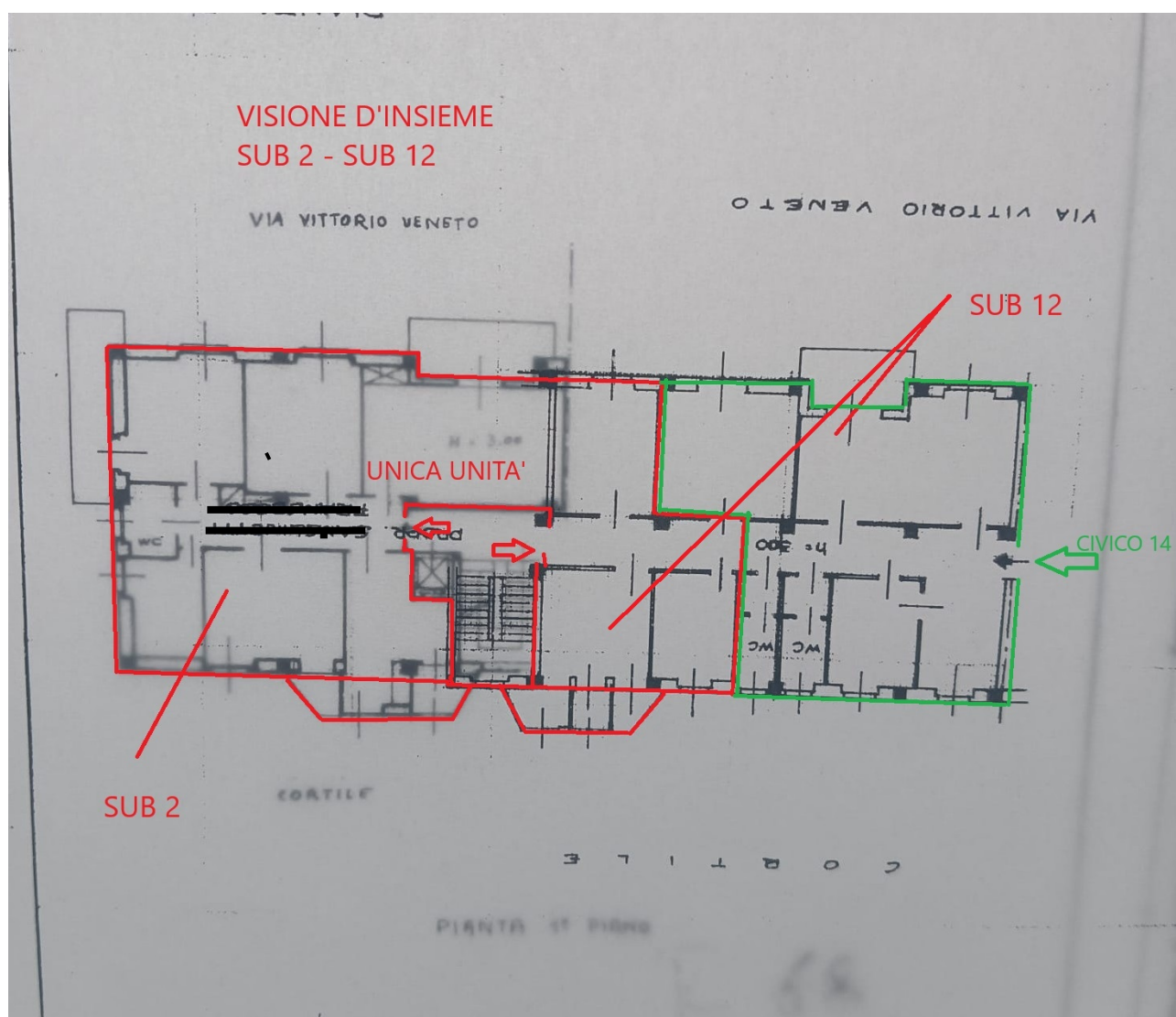
F. - Cm. S. T. - 418

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2020 - Comune di OZIERI (G203) - < Foglio: 68 - Particella: 1992 - Subalterno: 12 >
 VIA VITTORIO VENETO n. 15 piano: 1;

Planimetria catastale sub 12 con ingresso a destra (a sinistra il sub 2)

Realizzando le modifiche indicate entrambi gli appartamenti di cui al lotto 7 (sub 2) e lotto 8 (sub 12) godrebbero di accesso dal civico 6 di Via Vittorio Veneto ed esattamente sarebbero posizionati rispettivamente sulla sinistra (sub 2) e sulla destra (sub 12) di chi sale le scale o esce dall'ascensore. Il sub 8 inoltre sarebbe dotato di accesso anche dal civico 14 da dove, attualmente, avviene l'accesso alla porzione evidenziata in verde, fisicamente separata dal resto dell'appartamento con accesso autonomo.

Sempre per maggiore chiarezza si segnala inoltre per avere lo stesso orientamento occorre ruotare la planimetria di cui al sub 12 di 180° (in pratica si tratta di capovolgere il foglio) al fine di vedere allineati i vani scala ed avere in questo modo un appartamento posizionato sulla sinistra e uno sulla destra.



Planimetrie catastali dei sub 2 e 12 affiancate



I costi per la regolarizzazione urbanistica degli immobili sono stati **previsti e quantificati** dal sottoscritto nella **relazione integrativa** del 07/11/21 dove ho spiegato le ragioni per le quali non erano stati indicati nella perizia principale. Non è necessario pertanto procedere a nuova stima dei due lotti.

Di seguito riporto quanto già esposto nella **precedente relazione integrativa**.

Bene n. 7

I costi sono i seguenti:

- ai fini della regolarizzazione catastale ed edilizia si può prevedere un costo forfettario pari a € 4.500,00 relativo alla presentazione della pratica in Sanatoria con relativa sanzione e all'aggiornamento catastale (Docfa);
- ai fini della redazione del certificato di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico alla normativa vigente compresi i costi per eventuali sostituzioni e/o integrazioni impiantistiche €. 3.500,00;
- €. 3.000 per le opere edili di demolizione e ripristino come da planimetria catastale.

Per l'immobile è stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

Nella valutazione del lotto n. 7 è effettivamente presente un errore. Il valore corretto di stima è di € 184.080 (mq 153,4x1.200€/mq).

La perizia di parte propone un valore unitario pari a 750,00 €/mq mentre il sottoscritto ha previsto 1.200,00 €/mq. Alla luce delle considerazioni svolte dal CTP e rivisti i valori relativi agli immobili residenziali si propone un valore unitario pari a **1.050,00 €/mq**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 6	153,40 mq	1.050,00 €/mq	€ 161.070,00	100,00%	€ 161.070,00
Valore di stima:					€ 161.070,00

Valore di stima: € 161.070,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi vari come da specifica di cui sopra	11000,00	€

Valore finale di stima: € 150.070,00



Bene n. 8

I costi sono i seguenti:

- ai fini della regolarizzazione catastale ed edilizia si può prevedere un costo forfettario pari a € 4.500,00 relativo alla presentazione della pratica in Sanatoria con relativa sanzione e all'aggiornamento catastale (Docfa);
- ai fini della redazione del certificato di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico alla normativa vigente compresi i costi per eventuali sostituzioni e/o integrazioni impiantistiche €. 3.500,00;
- I costi per le opere edili di demolizione e ripristino come da planimetria catastale sono conteggiati nel bene n. 7 (i due immobili sono adiacenti);

Per l'immobile è stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

La perizia di parte propone inoltre un valore unitario pari a 750,00 €/mq mentre il sottoscritto ha previsto 1.200,00 €/mq. Alla luce delle considerazioni svolte dal CTP e rivisti i valori relativi agli immobili residenziali si stabilisce un valore unitario pari a **1.050,00 €/mq**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 6	187,80 mq	1.050,00 €/mq	€ 197.190,00	100,00%	€ 197.190,00
Valore di stima:					€ 197.190,00

Valore di stima: € 197.190,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi vari come da specifica di cui sopra	8000,00	€

Valore finale di stima: € 189.190,00



RIEPILOGO BANDO D'ASTA LOTTI 7 E 8

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 6
Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un appartamento ubicato al primo piano di una palazzina nella centralissima Via Vittorio Veneto n. 6. Risulta essere l'appartamento posto sulla sinistra per chi sale le scale ed esce dall'ascensore. Ha una metratura netta di circa 125 mq ed è composto da un ingresso, salone, cucina, tre camere, due bagni e due terrazzi. La zona risulta ben servita da banca, negozi di ogni genere, parcheggi, farmacia e bar. Attualmente una porzione dell'immobile adiacente di cui alla particella 1192 sub 12, sempre di proprietà degli esecutati, è stata annessa all'appartamento in esame.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1992, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore finale di stima: € 150.070,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Vittorio Veneto n. 6 e 14
Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un appartamento ubicato al primo piano di una palazzina in Via Vittorio Veneto n. 6. Risulta essere l'appartamento posto sulla destra per chi sale le scale ed esce dall'ascensore. Ha una metratura netta di circa 150 mq. L'immobile è stato privato di una porzione che è stata annessa all'immobile adiacente di cui alla particella 1192 sub 2, sempre di proprietà degli esecutati. Una porzione dell'immobile gode inoltre di accesso autonomo dal civico 14.

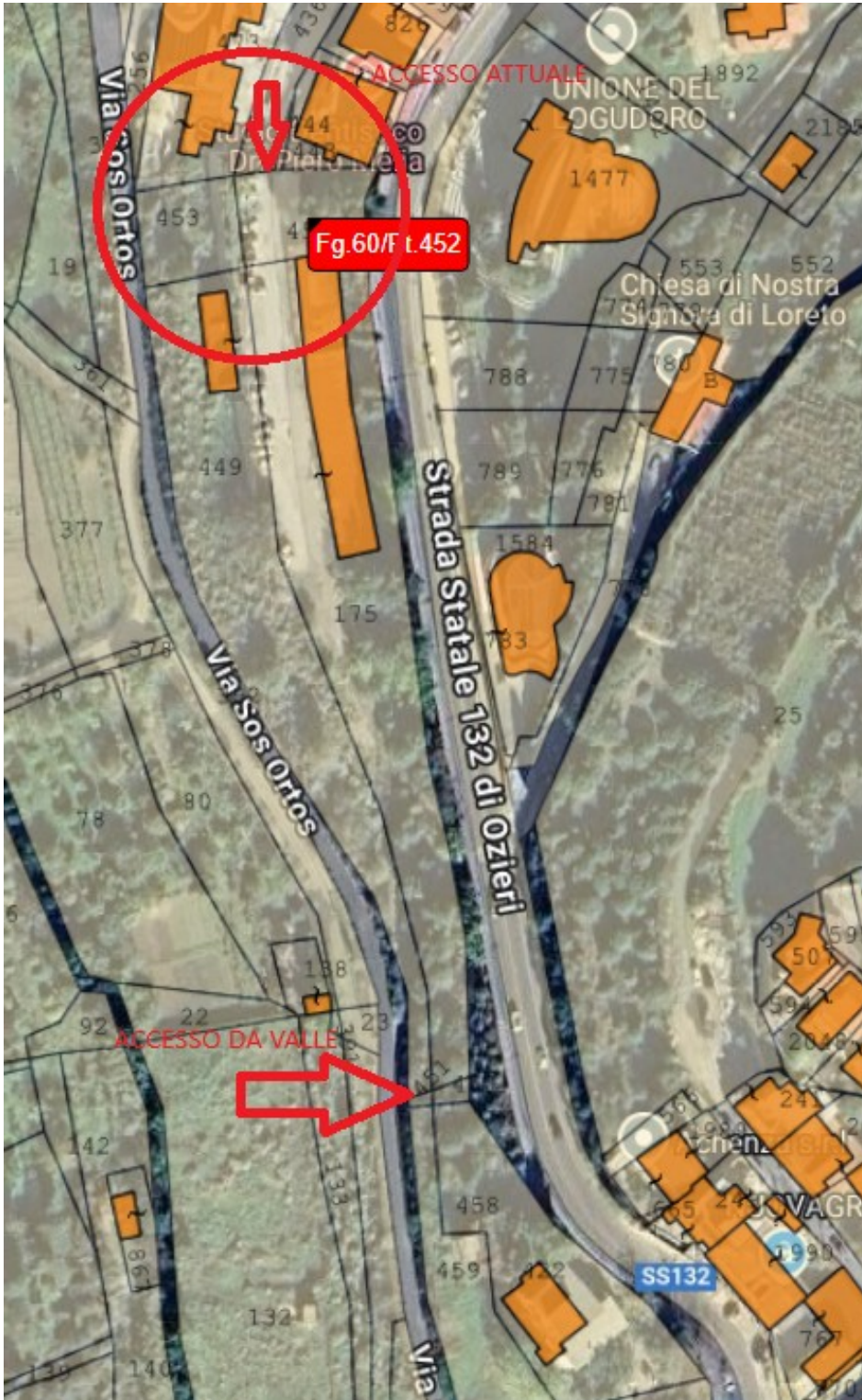
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1992, Sub. 12, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore finale di stima: € 189.190,00



Quesito b)

L'accesso attuale al Lotto 9 avviene proprio dai mappali 452 e 453 non indicati in pignoramento. In ogni caso **l'accesso al compendio pignorato è comunque garantito dalla strada a valle del lotto, Via Sos Ortos**, sicuramente meno funzionale di quello che avviene dai mappali 452 e 453 (Via Martiri della libertà). Il lotto n. 9 gode comunque di accesso autonomo. Tale aspetto andrebbe evidenziato nel lotto di vendita dove andrebbe precisato che l'accesso al lotto avviene da **Via Sos Ortos**, e non da Via Martiri della libertà.



A parere del sottoscritto sarebbe opportuno anettere tali due mappali al lotto n. 9 poiché attualmente l'accesso avviene proprio da queste due particelle. Ciò comporterebbe una nuova valutazione del bene che deve tener conto di queste due ulteriori particelle.

Dalle visure storiche allegate alla presente si evince che le due particelle 452 e 453 risultano intestate all'esecutato.

Sassari, lì 06 Marzo 2025

Il C.T.U.

Ing. Fabrizio CRESCI

