

---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biddau Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 36.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 38.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 36.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 38.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 36.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 38.....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 36.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 38.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 36.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 38.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 36.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 38.....	8
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 36.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 38.....	8
Precisazioni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 36.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 38.....	9
Patti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 36.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 38.....	9
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 36.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 38.....	10
Parti Comuni .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 36.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 38.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10



<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 36 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 38 .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 36 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 38 .....	11
Stato di occupazione.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 36 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 38 .....	12
Provenienze Ventennali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 36 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 38 .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 36 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 38 .....	14
Normativa urbanistica.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 36 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 38 .....	16
Regolarità edilizia .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 36 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 38 .....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 36 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 38 .....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 60/2022 del R.G.E. ....	25
<b>Lotto Unico</b> .....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 36 .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 38 .....	27



## INCARICO

---

All'udienza del 29/05/2023, il sottoscritto Geom. Biddau Leonardo, con studio in Via Oriani, 12 - 07100 - Sassari (SS), email leonardo.biddau@libero.it, PEC leonardo.biddau@geopec.it, Tel. 340 5902845, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 36
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 38

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 36**

---

Trattasi di fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Ittiri nella Via Amsicora; edificio costituito da due cantine al piano interrato; ingresso, salotto, sala da pranzo, soggiorno, cucina e bagno, con annesso cortile al piano terra; due camere da letto, un locale pluriuso, disimpegno, bagno, stenditoio e due locali deposito al primo piano, il tutto collegato da ampia scala interna.

Il fabbricato costruito in aderenza ad altre unità immobiliari è situato nel centro Storico dell'abitato di Ittiri; la zona completamente urbanizzata è dotata di tutti i servizi primari indispensabili per le zone abitative, infatti nelle immediate vicinanze sono presenti le scuole pubbliche, il municipio, numerosi parcheggi pubblici, bar e centri commerciali.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il Comune di Ittiri si trova nel Logudoro, nella regione di Coros, in provincia di Sassari. L'abitato, adagiato su un altipiano, è circondato da un suggestivo e fertile territorio che alterna uliveti e vigneti, tavolati e zone pianeggianti. Il suo centro storico conserva ancora vie lastricate ed acciottolate, maestose palazzine ricche di abbellimenti architettonici in trachite, statue ed elementi di decoro urbano.

L'agglomerato urbano è collegato con il capoluogo di provincia (Sassari) con strada provinciale di scorrimento veloce, e dista da quest'ultimo circa 20 km.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 38**

---



Trattasi di locale sito al Piano Terra ad uso garage facente parte del fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Ittiri nella Via Amsicora al civico 36-38; l'autorimessa con accesso diretto dalla via Amsicora tramite ampia apertura posizionata nel prospetto principale del fabbricato, risulta direttamente collegata sia all'abitazione mediante porta con accesso al disimpegno sia alla cantina 2 tramite una scala interna in muratura posizionata nel parte retrostante del locale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 36**

---

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

Il creditore precedente ha depositato in atti relazione notarile sostitutiva siglata in data 13.05.2022 ex art. 567 del c.p.c. a firma del Dott.ssa Viviana Frediani, Notaio in Alba (CN).

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 38**

---

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

Il creditore precedente ha depositato in atti relazione notarile sostitutiva siglata in data 13.05.2022 ex art. 567 del c.p.c. a firma del Dott.ssa Viviana Frediani, Notaio in Alba (CN).

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 36**

---

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

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

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



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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 38**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## **CONFINI**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 36**

Il fabbricato residenziale confina per un lato con la Via Amsicora e per i restanti lati con le proprietà private di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 38**

Il garage confina per un lato con la Via Amsicora e per i restanti lati con la medesima proprietà (sub 1) e proprietà private di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 36**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	127,35 mq	167,59 mq	1	167,59 mq	2,77 m	Terra - 1
Cantina	25,85 mq	42,50 mq	0,20	8,50 mq	1,97 m	s1



Cortile	7,60 mq	8,05 mq	0,18	1,45 mq	0,00 m	Terra
Soffitta	29,85 mq	36,10 mq	0,30	10,83 mq	2,03 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>188,37 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>188,37 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 38

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,95 mq	26,93 mq	1	26,93 mq	3,55 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>26,93 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>26,93 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 36

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/1998 al 07/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 73, Part. 190, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 215 mq Rendita € 614,58 Piano S1-T-1
Dal 08/11/2005 al 29/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 73, Part. 190, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 215 mq Rendita € 614,58 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 38

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/1998 al 07/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 73, Part. 190, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 21 Superficie catastale 24 mq Rendita € 73,75 Piano T
Dal 08/11/2005 al 29/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 73, Part. 190, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 21 Superficie catastale 24 mq Rendita € 73,75 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 36

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	73	190	1		A3	2	8,5	215 mq	614,58 €	S1-T-1	

#### Corrispondenza catastale

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

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

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 38

Catasto fabbricati (CF)
-------------------------



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	73	190	2		C6	1	21	24 mq	73,75 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

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

## PRECISAZIONI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 36**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento, controllata la corrispondenza di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c., nello specifico il certificato notarile redatto dal Notaio Dott.ssa Viviana Frediani in Alba (CN) in data 13/05/2022, delle quali da parte del sottoscritto sono state eseguite le relative ispezioni ipotecarie. Si rileva pertanto la congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 38**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento, controllata la corrispondenza di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c., nello specifico il certificato notarile redatto dal Notaio Dott.ssa Viviana Frediani in Alba (CN) in data 13/05/2022, delle quali da parte del sottoscritto sono state eseguite le relative ispezioni ipotecarie. Si rileva pertanto la congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 36**

Non presenti

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 38**



Non presenti

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 36**

---

Il fabbricato residenziale al momento del sopralluogo risulta essere in un discreto stato manutentivo, si segnalano alcune criticità presenti nel piano seminterrato dove nella Cantina 2 è presente una perdita fognaria di dubbia provenienza, inoltre nella stanza da letto matrimoniale, situata al piano 1, si riscontrano su una parete alcune infiltrazioni d'acqua provenienti dalla parete esterna, dove sono stati riscontrati alcuni cedimenti dell'intonaco a tratti ammalorato sul prospetto laterale sinistro confinante con la proprietà privata.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 38**

---

Il garage al momento del sopralluogo risulta essere in un discreto stato manutentivo.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 36**

---

Non presenti

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 38**

---

Non presenti

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 36**

---

Non presenti

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 38**

---

Non presenti

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---



## **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 36**

---

Di seguito si elencano le principali caratteristiche costruttive:

Esposizione: Sud-Est

Altezza interna utile: Piano Terra H=2.77 media - Piano Primo H=2.97 media

Strutture verticali: pareti perimetrali in muratura di blocchi squadrati in tufo e, in parte pietra e fango;

Solaio: in latero-cemento - solaio a vela nella stanza più antica al piano terra (salotto); volta a botte nello scantinato; .

Copertura: il fabbricato risulta coperto con tetto a falde.

Manto di copertura: la copertura risulta realizzata in manto di tegole in laterizio ad esclusione dei locali al piano primo destinati a deposito e stenditoio, che risultano coperti mediante lastre di fibrocemento su orditura in legname.

Pareti esterne ed interne: Tutte le pareti esterne ed interne del fabbricato risultano intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimentazione interna: in ceramica monocottura; il salotto risulta pavimentato con lastre di marmo.

Infissi esterni ed interni: Le aperture sul prospetto principale sono dotate di infissi in legno con vetrocamera e persiane in alluminio elettro-colore; sui prospetti lato cortile le aperture risultano essere in alluminio con vetrocamera. Le porte interne all'abitazione sono in legno del tipo tamburato.

Scala Interna: La scala di collegamento fra il P.T. e P.1° è stata realizzata in muratura e rivestita in marmo.

Impianto elettrico, idrico-fognario, termico: Tutti gli impianti presenti (elettrico e idrico-fognario) sono stati realizzati sottotraccia.

Il fabbricato risulta riscaldato mediante un termo-camino (CTM Caldo Plus da 30Kw) posizionato nel soggiorno al piano terra. Negli ambienti sono presenti i caloriferi in ferro e in alcuni ambienti dei termoconvettori tutti collegati con impianto sottotraccia al termo-camino.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 38**

---

Di seguito si elencano le principali caratteristiche costruttive:

Esposizione: Sud-Est

Altezza interna utile: Piano Terra H=3.55 media

Strutture verticali: pareti perimetrali in muratura di blocchi squadrati in tufo e, in parte pietra e fango;

Solaio: in volta a botte; .

Pareti esterne ed interne: Tutte le pareti esterne ed interne del fabbricato risultano intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimentazione interna: in ceramica monocottura.

Infissi esterni ed interni: L'apertura sul prospetto principale risulta in alluminio; la porta di collegamento all'abitazione è in legno del tipo tamburato.

Scala Interna: La scala di collegamento alla cantina 2 è stata realizzata in muratura e pavimentata in cemento.

Impianto elettrico, idrico, termico: Tutti gli impianti presenti (elettrico e idrico) sono stati realizzati sottotraccia.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

## **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 36**

---



L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia convivente.

Nell'appartamento sono presenti alcuni arredi e suppellettili che dovranno essere trasferiti in altra sede prima del rilascio dell'immobile, non trattandosi di beni oggetto dell'esecuzione.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 38**

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia convivente.

Nel garage sono presenti alcuni arredi e suppellettili che dovranno essere trasferiti in altra sede prima del rilascio dell'immobile, non trattandosi di beni oggetto dell'esecuzione.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 36**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>09/10/1968</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Salvatore Masala	09/10/1968	274431	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sassari	30/10/1968	9174	7010
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Sassari	28/10/1968	5628			
Dal <b>08/11/2005</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Laura Faedda	08/11/2005	7734	1894
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		



		Sassari	10/11/2005	17836	24705
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Sassari	09/11/2005	7359	

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.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 38**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>09/10/1968</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Salvatore Masala	09/10/1968	274431	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sassari	30/10/1968	9174	7010
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Sassari	28/10/1968	5628			
Dal <b>08/11/2005</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Laura Faedda	08/11/2005	7734	1894
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sassari	10/11/2005	17836	24705
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Sassari	09/11/2005	7359			



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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 36**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 23/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Sassari il 08/11/2005  
Reg. gen. 7735 - Reg. part. 1895  
Importo: € 230.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### ***Trascrizioni***

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Sassari il 22/04/2022  
Reg. gen. 4720 - Reg. part. 6294  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 38**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 23/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Sassari il 08/11/2005  
Reg. gen. 7735 - Reg. part. 1895  
Importo: € 230.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Sassari il 22/04/2022  
Reg. gen. 4720 - Reg. part. 6294  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 36**

A seguito della consultazione sul Geoportal Plus (portale cartografico WEB) messo a disposizione dal Comune di Ittiri si riportano le caratteristiche urbanistiche del fabbricato oggetto di esecuzione:

-- PUC --

Ricade parzialmente nella zona B1: Zone di completamento residenziale, disciplinate dagli artt. 20, 21, 22 e 23 delle

N.T.A. Del P.U.C. (93%)

-- Vincoli PPR --

Ricade parzialmente nella zona Centro Matrice: Perimetrazione del centro di antica e prima formazione (art. 8, 47, 51,

52, 53 del P.P.R.) (81%)

-- PAI Hg --

Ricade interamente nella zona Hg0: Area di pericolosità bassa da frana, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I.

-- PAI Rg --

Ricade interamente nella zona Rg0: Area di pericolosità idraulica bassa, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I.

di seguito si riporta integralmente quanto contenuto all'art. 20 delle N.T.A. del PUC di Ittiri:

**ART.20 - ZONE "B"**

1. Le Zone classificate "B" di completamento sono prevalentemente destinate alla residenza. Gli usi ammessi, con riferimento alle disposizioni delle presenti norme, sono quelli dei Gruppi 1 e 2. Sono suddivise in:

2. Zone "B1" di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione. Per tali zone valgono i seguenti parametri:

- L'indice fondiario massimo (IF) : 3 mc/mq

- H: ml.9.00

- IC : 0.70 mq/mq.

- Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare



l'allinea-mento dei fabbricati esistenti).

- La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate .

- Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico transito, non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.0 per le parti murarie e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno. I muri divisorii dei giardini o dei cortili non visibili da aree pubbliche devono avere un'altezza non superiore a ml. 3.00, e dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme del Codice Civile.

- Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona A predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 38**

A seguito della consultazione sul Geoportal Plus (portale cartografico WEB) messo a disposizione dal Comune di Ittiri si riportano le caratteristiche urbanistiche del bene oggetto di esecuzione:

-- PUC --

Ricade parzialmente nella zona B1: Zone di completamento residenziale, disciplinate dagli artt. 20, 21, 22 e 23 delle

N.T.A. Del P.U.C. (93%)

-- Vincoli PPR --

Ricade parzialmente nella zona Centro Matrice: Perimetrazione del centro di antica e prima formazione (art. 8, 47, 51,

52, 53 del P.P.R.) (81%)

-- PAI Hg --

Ricade interamente nella zona Hg0: Area di pericolosità bassa da frana, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I.

-- PAI Rg --

Ricade interamente nella zona Rg0: Area di pericolosità idraulica bassa, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I.

di seguito si riporta integralmente quanto contenuto all'art. 20 delle N.T.A. del PUC di Ittiri:

**ART.20 - ZONE "B"**

1. Le Zone classificate "B" di completamento sono prevalentemente destinate alla residenza. Gli usi ammessi, con riferimento alle disposizioni delle presenti norme, sono quelli dei Gruppi 1 e 2. Sono suddivise in:

2. Zone "B1" di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione. Per tali zone valgono i seguenti parametri:

- L'indice fondiario massimo (IF) : 3 mc/mq

- H: ml.9.00

- IC : 0.70 mq/mq.

- Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allinea-mento dei fabbricati esistenti).

- La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate .

- Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico transito, non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.0 per le parti murarie e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore



dovranno essere realizzate con strutture a giorno. I muri divisorii dei giardini o dei cortili non visibili da aree pubbliche devono avere un'altezza non superiore a ml. 3.00, e dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme del Codice Civile.

- Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona A predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 36**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per la verifica della regolarità edilizio-urbanistica del bene è stato effettuato un accesso agli atti presso il Settore Edilizia Privata del Comune di ITTIRI (Prot. N.8517 del 19/06/2023)

Da questa consultazione è risultato che il fabbricato risulta regolare ai fini urbanistico-edilizio a seguito del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 242 (pratica di condono 229/1/A) emessa in data 16/12/1991 e rilasciata al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e del relativo Certificato di Abitabilità in Sanatoria n. 242 (pratica di condono 229/1/A) rilasciata in data 16/12/1991.

#### ***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 evidenzia la presenza al piano primo nel servizio igienico, di un'apertura (di sola luce) sulla parete di confine posta a nord, realizzata ad un'altezza di circa m. 2 dal pavimento. Tale apertura di luce non risulta rappresentata nei grafici allegati all'ultima concessione edilizia in sanatoria, probabilmente a causa della differenza di quota rispetto alla linea di sezione utilizzata dal tecnico nella rappresentazione delle piante.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 38**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per la verifica della regolarità edilizio-urbanistica del bene è stato effettuato un accesso agli atti presso il Settore Edilizia Privata del Comune di ITTIRI (Prot. N.8517 del 19/06/2023)



Da questa consultazione è risultato che il fabbricato, in cui è presente il garage oggetto di esecuzione, risulta regolare ai fini urbanistico-edilizio a seguito del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 242 (pratica di condono 229/1/A) emessa in data 16/12/1991 e rilasciata al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e del relativo Certificato di Abitabilità in Sanatoria n. 242 (pratica di condono 229/1/A) rilasciata in data 16/12/1991.

#### ***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.

---

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 36**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 38**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di



eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 36

Trattasi di fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Ittiri nella Via Amsicora; edificio costituito da due cantine al piano interrato; ingresso, salotto, sala da pranzo, soggiorno, cucina e bagno, con annesso cortile al piano terra; due camere da letto, un locale pluriuso, disimpegno, bagno, stenditoio e due locali deposito al primo piano, il tutto collegato da ampia scala interna. Il fabbricato costruito in aderenza ad altre unità immobiliari è situato nel centro Storico dell'abitato di Ittiri; la zona completamente urbanizzata è dotata di tutti i servizi primari indispensabili per le zone abitative, infatti nelle immediate vicinanze sono presenti le scuole pubbliche, il municipio, numerosi parcheggi pubblici, bar e centri commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 190, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 129.033,45

Per la formulazione del giudizio di stima si sono applicati i principi teorici dell'estimo dettati dall'insieme delle procedure logiche e metodologiche che consentono di giungere ad una motivata e oggettiva valutazione del bene sulla base di elementi economici desumibili dal mercato.

Si precisa che per la valutazione del bene, essendo il medesimo oggetto di una futura vendita, è stato adottato il criterio di stima del più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato viene determinato mediante il metodo sintetico comparativo del confronto di mercato tra il bene oggetto di stima e uno o più beni simili offerti in vendita.

In particolare seguendo la prassi commerciale prevalente nel mercato immobiliare locale, viene applicato il procedimento di stima che utilizza quale elemento indicativo del valore la quotazione unitaria (euro/mq) e una relazione di proporzionalità tra questa e la dimensione del bene.

I dati utilizzati per le comparazioni sono stati ricavati da indagini di mercato dirette e indirette che hanno prodotto i seguenti risultati.

#### Indagini indirette mercantili

=====

Si riportano alcune offerte in vendita di appartamenti di caratteristiche simili al bene pignorato presenti nel mercato immobiliare di Ittiri:

1) Terratetto unifamiliare via Conciliazione - Ittiri <Sassari>, di complessivi mq. 150 - Strutturata su due livelli al piano terra ampio ingresso abitabile e zona giorno composta da cucina, soggiorno con caratteristico camino, piccola camera e bagno, al primo piano quattro stanze da letto e bagno. Arricchiscono la proprietà il giardino di 80 mq ed un ampio garage. Prezzo richiesto € 120.000 (800 €/m2).

Fonte: Annuncio di vendita visionabile su [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) - Riferim.to e data annuncio: 2506 - 13/05/2023

2) Terratetto unifamiliare via Sassari 59 - Ittiri <Sassari>, di complessivi mq. 100 - Palazzina disposta su due livelli con giardino e doppia cantina. Primo livello ingresso, soggiorno disimpegno, pranzo, cucinotto, bagno - Secondo livello camera matrimoniale, cameretta con balcone sul giardino interno. Sottopiano giardino con cantina con le volte a botte.

Prezzo richiesto € 78.000 (780,00 €/m2)



Fonte: Annuncio di vendita visionabile su [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) – Riferim.to e data annuncio: VL ITTIRI SASSARI - 09/08/2023

3) Casa indipendente in via Amsicora, 49 - Ittiri <Sassari> - Casa indipendente di complessivi mq. 242 completamente ristrutturata con terrazza panoramica con veduta mozzafiato su tutto il paese. Composta al piano terra, da ingresso sull'ampia sala-soggiorno open space ed angolo cottura, Camera da letto matrimoniale con bagno. Al piano superiore, tre letto, bagno, ampia veranda. Piano mansarda ben rifinito con uscita su ampia terrazza panoramica. Al piano seminterrato, posto auto e taverna. Prezzo richiesto € 145.000 (circa 599,00 €/m<sup>2</sup>).

Fonte: Annuncio di vendita visionabile su [www.idealista.it](http://www.idealista.it) – Riferim.to annuncio SS VL VIA AMSICORA Sulla base delle verifiche su esposte si ritiene possa essere congrua la media tra i valori al metroquadrato sopra riportati pari a  $(800+780+599)/3 = € 726,33$  che arrotondato equivale € 726,00 al Mq.

#### Indagini dirette strumentali

=====

Sono state rilevate le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per il 2° semestre 2022, ultimo periodo rilevato, indica quotazioni unitarie comprese tra i 700-1050 euro/mq per le Abitazioni civili con

stato di conservazione NORMALE

Sono state inoltre rilevate anche le quotazioni del sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), che per quanto riguarda le abitazioni civili segna un valore uniforme di 818 €/mq.

Sulla base delle verifiche su esposte si ritiene possa essere giustificata la determinazione del valore dell'immobile derivato dalla media tra il valore medio delle quotazioni dell'OMI, del Borsino

Immobiliare e la media del valore degli immobili ad uso abitativo, per cui:

$(726+818+875)/3 = € 806,33$ , che arrotondato equivale € 806,00 al Mq.

Si ritiene inoltre di applicare il coefficiente di deprezzamento per lo stato conservativo e di vetustà in cui versa l'immobile pari allo 0.85;

Calcolo definitivo: €/mq 806,00 x Coeff. 0.85 = €/mq 685.10 e in conto tondo VALORE FINALE AL Mq. € 685,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 38

Trattasi di locale sito al Piano Terra ad uso garage facente parte del fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Ittiri nella Via Amsicora al civico 36-38; l'autorimessa con accesso diretto dalla via Amsicora tramite ampia apertura posizionata nel prospetto principale del fabbricato, risulta direttamente collegata sia all'abitazione mediante porta con accesso al disimpegno sia alla cantina 2 tramite una scala interna in muratura posizionata nel parte retrostante del locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 190, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.752,25

Per la formulazione del giudizio di stima si sono applicati i principi teorici dell'estimo dettati dall'insieme delle procedure logiche e metodologiche che consentono di giungere ad una motivata e oggettiva valutazione del bene sulla base di elementi economici desumibili dal mercato.

Si precisa che per la valutazione del bene, essendo il medesimo oggetto di una futura vendita, è stato adottato il criterio di stima del più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato viene determinato mediante il metodo sintetico comparativo del confronto di mercato tra il bene oggetto di stima e uno o più beni simili offerti in vendita.

In particolare seguendo la prassi commerciale prevalente nel mercato immobiliare locale, viene applicato il procedimento di stima che utilizza quale elemento indicativo del valore la quotazione unitaria (euro/mq) e una relazione di proporzionalità tra questa e la dimensione del bene.

I dati utilizzati per le comparazioni sono stati ricavati da indagini di mercato dirette e indirette che hanno prodotto i seguenti risultati.



### Indagini indirette mercantili

=====

Nel Comune di Ittiri (SS) non risultano offerte in vendita di posto auto/garage di caratteristiche simili al bene pignorato.

### Indagini dirette strumentali

=====

Non sono state rilevate le quotazioni del sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) in quanto non presenti nel portale dedicato.

Sono state invece rilevate le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, che per quanto riguarda i BOX con stato conservativo NORMALE segna rispettivamente valori unitari di min. 300 €/mq e max. 350 €/mq.

Sulla base delle verifiche su esposte, si ritiene di applicare il valore medio calcolato dalle quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate pari a € 325,00 al Mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 36	188,37 mq	685,00 €/mq	€ 129.033,45	100,00%	€ 129.033,45
<b>Bene N° 2</b> - Garage Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 38	26,93 mq	325,00 €/mq	€ 8.752,25	100,00%	€ 8.752,25
				Valore di stima:	€ 137.785,70

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 15/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Biddau Leonardo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa Catasto Terreni



- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Google maps - Foto satellitare Google Earth
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria U.I.U.
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastale storica U.I.U.
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di Abitabilità in Sanatoria
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilevo planimetrico U.I.



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 36  
Trattasi di fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Ittiri nella Via Amsicora; edificio costituito da due cantine al piano interrato; ingresso, salotto, sala da pranzo, soggiorno, cucina e bagno, con annesso cortile al piano terra; due camere da letto, un locale pluriuso, disimpegno, bagno, stenditoio e due locali deposito al primo piano, il tutto collegato da ampia scala interna. Il fabbricato costruito in aderenza ad altre unità immobiliari è situato nel centro Storico dell'abitato di Ittiri; la zona completamente urbanizzata è dotata di tutti i servizi primari indispensabili per le zone abitative, infatti nelle immediate vicinanze sono presenti le scuole pubbliche, il municipio, numerosi parcheggi pubblici, bar e centri commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 190, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: A seguito della consultazione sul Geoportal Plus (portale cartografico WEB) messo a disposizione dal Comune di Ittiri si riportano le caratteristiche urbanistiche del fabbricato oggetto di esecuzione: -- PUC -- Ricade parzialmente nella zona B1: Zone di completamento residenziale, disciplinate dagli artt. 20, 21, 22 e 23 delle N.T.A. Del P.U.C. (93%) -- Vincoli PPR -- Ricade parzialmente nella zona Centro Matrice: Perimetrazione del centro di antica e prima formazione (art. 8, 47, 51, 52, 53 del P.P.R.) (81%) -- PAI Hg -- Ricade interamente nella zona Hg0: Area di pericolosità bassa da frana, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. -- PAI Rg -- Ricade interamente nella zona Rg0: Area di pericolosità idraulica bassa, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. di seguito si riporta integralmente quanto contenuto all'art. 20 delle N.T.A. del PUC di Ittiri: ART.20 - ZONE "B" 1. Le Zone classificate "B" di completamento sono prevalentemente destinate alla residenza. Gli usi ammessi, con riferimento alle disposizioni delle presenti norme, sono quelli dei Gruppi 1 e 2. Sono suddivise in: 2. Zone "B1" di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione. Per tali zone valgono i seguenti parametri: - L'indice fondiario massimo (IF) : 3 mc/mq - H: ml.9.00 - IC : 0.70 mq/mq. - Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti). - La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate. - Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico transito, non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.0 per le parti murarie e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno. I muri divisorii dei giardini o dei cortili non visibili da aree pubbliche devono avere un'altezza non superiore a ml. 3.00, e dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme del Codice Civile. - Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona A predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 38  
Trattasi di locale sito al Piano Terra ad uso garage facente parte del fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Ittiri nella Via Amsicora al civico 36-38; l'autorimessa con accesso diretto dalla via Amsicora tramite ampia apertura posizionata nel prospetto principale del fabbricato, risulta direttamente collegata sia all'abitazione mediante porta con accesso al disimpegno sia alla cantina 2 tramite una scala interna in muratura posizionata nel parte retrostante del locale.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 190, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: A seguito della consultazione sul Geoportal Plus (portale cartografico WEB) messo a disposizione dal Comune di Ittiri si riportano le caratteristiche urbanistiche del bene oggetto di esecuzione: -- PUC -- Ricade parzialmente nella zona B1: Zone di completamento residenziale, disciplinate dagli artt. 20, 21, 22 e 23 delle N.T.A. Del P.U.C. (93%) -- Vincoli PPR -- Ricade parzialmente nella zona Centro Matrice: Perimetrazione del centro di antica e prima formazione (art. 8, 47, 51, 52, 53 del P.P.R.) (81%) -- PAI Hg -- Ricade interamente nella zona Hg0: Area di pericolosità bassa da frana, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. -- PAI Rg -- Ricade interamente nella zona Rg0: Area di pericolosità idraulica bassa, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. di seguito si riporta integralmente quanto contenuto all'art. 20 delle N.T.A. del PUC di Ittiri: ART.20 - ZONE "B" 1. Le Zone classificate "B" di completamento sono prevalentemente destinate alla residenza. Gli usi ammessi, con riferimento alle disposizioni delle presenti norme, sono quelli dei Gruppi 1 e 2. Sono suddivise in: 2. Zone "B1" di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione. Per tali zone valgono i seguenti parametri: - L'indice fondiario massimo (IF) : 3 mc/mq - H: ml.9.00 - IC : 0.70 mq/mq. - Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti). - La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate . - Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico transito, non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.0 per le parti murarie e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno. I muri divisorii dei giardini o dei cortili non visibili da aree pubbliche devono avere un'altezza non superiore a ml. 3.00, e dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme del Codice Civile. - Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona A predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2022 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 36		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 190, Sub. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	188,37 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato residenziale al momento del sopraluogo risulta essere in un discreto stato manutentivo, si segnalano alcune criticità presenti nel piano seminterrato dove nella Cantina 2 è presente una perdita fognaria di dubbia provenienza, inoltre nella stanza da letto matrimoniale, situata al piano 1, si riscontrano su una parete alcune infiltrazioni d'acqua provenienti dalla parete esterna, dove sono stati riscontrati alcuni cedimenti dell'intonaco a tratti ammalorato sul prospetto laterale sinistro confinante con la proprietà privata.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Ittiri nella Via Amsicora; edificio costituito da due cantine al piano interrato; ingresso, salotto, sala da pranzo, soggiorno, cucina e bagno, con annesso cortile al piano terra; due camere da letto, un locale pluriuso, disimpegno, bagno, stenditoio e due locali deposito al primo piano, il tutto collegato da ampia scala interna. Il fabbricato costruito in aderenza ad altre unità immobiliari è situato nel centro Storico dell'abitato di Ittiri; la zona completamente urbanizzata è dotata di tutti i servizi primari indispensabili per le zone abitative, infatti nelle immediate vicinanze sono presenti le scuole pubbliche, il municipio, numerosi parcheggi pubblici, bar e centri commerciali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia convivente. Nell'appartamento sono presenti alcuni arredi e suppellettili che dovranno essere trasferiti in altra sede prima del rilascio dell'immobile, non trattandosi di beni oggetto dell'esecuzione.		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Ittiri (SS) - Via Amsicora n. 38		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 190, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	26,93 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il garage al momento del sopraluogo risulta essere in un discreto stato manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di locale sito al Piano Terra ad uso garage facente parte del fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Ittiri nella Via Amsicora al civico 36-38; l'autorimessa con accesso diretto dalla via Amsicora tramite ampia apertura posizionata nel prospetto principale del fabbricato, risulta direttamente collegata sia all'abitazione mediante porta con accesso al disimpegno sia alla cantina 2 tramite una scala interna in muratura posizionata nel parte retrostante del locale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia convivente. Nel garage sono presenti alcuni arredi e suppellettili che dovranno essere trasferiti in altra sede prima del rilascio dell'immobile, non trattandosi di beni oggetto dell'esecuzione.



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 36

---

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Sassari il 08/11/2005  
Reg. gen. 7735 - Reg. part. 1895  
Importo: € 230.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Sassari il 22/04/2022  
Reg. gen. 4720 - Reg. part. 6294  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA AMSICORA N. 38

---

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Sassari il 08/11/2005  
Reg. gen. 7735 - Reg. part. 1895  
Importo: € 230.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Sassari il 22/04/2022  
Reg. gen. 4720 - Reg. part. 6294  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

