

---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Roberti Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare - Bene N° 2 E 3 - Terreno</b> .....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC</b> .....	6
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC</b> .....	6
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC e BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC</b> .....	7
Confini .....	7
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC</b> .....	7
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC</b> .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC</b> .....	7
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC</b> .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC</b> .....	8
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC</b> .....	10
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC</b> .....	10
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC</b> .....	12
Precisazioni.....	12
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC</b> .....	12
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC</b> .....	12
Patti.....	12
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC</b> .....	12
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC</b> .....	12
Stato conservativo.....	12
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC</b> .....	12
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC</b> .....	14
Parti Comuni.....	14
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC</b> .....	14
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC</b> .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC</b> .....	14



<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC .....	18
Stato di occupazione .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC .....	18
Provenienze Ventennali.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC .....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC .....	21
Normativa urbanistica.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC .....	21
Regolarità edilizia.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC .....	24
Vincoli od oneri condominiali .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC .....	26
Lotto 2 .....	26
Completezza documentazione ex art. 567 .....	26
Titolarità .....	26
Confini .....	26
Consistenza .....	26
Cronistoria Dati Catastali .....	26
Dati Catastali .....	27
Precisazioni.....	27
Patti .....	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione .....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29



Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali .....	30
Stima / Formazione lotti .....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	33



## INCARICO

---

All'udienza del 08/01/2022, il sottoscritto Geom. Roberti Antonio, con studio in Via Isola di Sant'Antico 28 - 07100 - Alghero (SS), email [geometra.roberti.antonio@gmail.com](mailto:geometra.roberti.antonio@gmail.com), PEC [antonio.roberti@geopec.it](mailto:antonio.roberti@geopec.it), Tel. 3484614450, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC (Coord. Geografiche: N 40.865577° - E 8.711773°)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC (Coord. Geografiche: 475708.37 m E, 4523898.17 m N)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC (Coord. Geografiche: 475708.37 m E, 4523898.17 m N)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE - BENE N° 2 E 3 - TERRENO**

I beni oggetto di esecuzione sono due terreni edificabili e un complesso edilizio, questo composto da un fabbricato principale, da un'aria esterna circostante e 10 posti auto. Il fabbricato è suddiviso in 19 unità immobiliari con destinazione d'uso di civile abitazione e 2 magazzini, aventi accesso dalla nuova strada di lottizzazione ancora da nominare raggiungibile da Via Giovanni Cavallera.

I beni rispetto al centro del paese di Tergu si trovano in una posizione semi centrale, la quale permette di raggiungere il centro della città comodamente a piedi distante circa 300 metri (circa 5 minuti). Così come sono comodamente raggiungibili gli interessi principali come: il supermercato, la farmacia, le poste ecc. Un aspetto positivo della posizione dei beni è la presenza di posteggi liberi per l'auto e della fermata dell'autobus posta a circa 300 metri (circa 5 minuti a piedi), la quale permette di raggiungere comodamente i centri dei paesi vicini come Castelsardo che dista 12 Km (circa 30 in autobus e 20 minuti in auto). L'aspetto negativo è che nel comune di Tergu manca il distributore di carburante, il più vicino si trova in località Lubagnu nel Comune di Castelsardo ad una distanza di 7 km (circa 9 minuti in auto), inoltre è presente solo la scuola dell'infanzia mentre le altre scuole, prima e secondaria, più vicine sono sempre nel Comune di Castelsardo.

Come meglio rappresentato nella foto qui di seguito:





La posizione del Comune di Tergu rispetto al territorio circostante permette di raggiungere la località di mare più vicina, Lubagno distante circa 7 km (circa 9 minuti in auto). Mentre a circa km 70 km (circa 1 ora in auto) è raggiungibile l'aeroporto di Alghero percorrendo un tratto della Strada Statale 291 ed a circa km 38 (circa 40 minuti in auto) si è raggiungibile percorrendo un tratto la Strada Provinciale 81 il porto navale di Porto Torres, che permette il collegamento con il porto di Genova. Come meglio rappresentato nella foto qui di seguito:



La vendita del bene non è soggetta IVA e per il solo bene 1, il complesso immobiliare in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/04/2022. Custode delle chiavi è l'I.V.G. di Sassari

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

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

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

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



## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC E BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

Il lotto di terreno su cui sorge il complesso immobiliare oggetto di esecuzione confina a Nord con la strada di Lottizzazione, a Sud con il mappale di altra proprietà meglio identificato al foglio 2 mappale 357, a Ovest confina con la strada Pubblica denominata via Giovanni Cavallera ed a Est con la strada pubblica denominata Vicolo dei Benedettini

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

Il terreno oggetto di esecuzione confina a Nord con il terreno di altra proprietà meglio identificato al foglio 2 mappale 355, a Est con la strada pubblica via Giovanni Cavallera, a Sud con il terreno della stessa proprietà meglio identificato al foglio 2 mappale 1495 ed a Ovest confina parte con la strada pubblica Vicolo dei Benedettini e parte con il terreno della stessa proprietà meglio identificato al foglio 2 mappale 1416.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	185,00 mq	231,00 mq	1,00	231,00 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	147,00 mq	175,00 mq	1,00	175,00 mq	3,52 m	Primo
Cantina	93,00 mq	115,00 mq	0,20	23,00 mq	2,50 m	Seminterrato
Locale di deposito	98,00 mq	118,00 mq	0,20	23,60 mq	2,50 m	Seminterrato
Terrazza	24,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	terra
Balcone scoperto	65,00 mq	65,00 mq	0,25	16,25 mq	0,00 m	Primo
Cortile	898,00 mq	898,00 mq	0,18	161,64 mq	0,00 m	terra e primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>636,49 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>636,49 mq</b>		

Circa la divisibilità, il sottoscritto precisa che il fabbricato è già allo stato attuale suddiviso in n° 19 unità immobiliari a destinazione d'uso abitazione e n° 2 a magazzino, ma che comunque si presta a nuova divisione interna.

Si precisa inoltre in merito alla consistenza che sia sulle carte comunali che sia su quelle catastali su l'aria esterna che circonda il fabbricato sono stati dichiarati n° 10 posti auto, ma essendo il complesso ancora in corso di costruzione e che, quindi, i posti auto non sono stati identificabili lo scrivente ha scelto nel calcolo della consistenza di non considerarli come superficie convenzionale e di annetterli all'interno della medesima aria cortilizia.



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	397,00 mq	397,00 mq	1,00	397,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>397,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>397,00 mq</b>		

Il sottoscritto dichiara che il bene è comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/1980 al 20/02/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 26 Qualità Seminativo di Cl.3 Superficie (ha are ca) 11386 Reddito dominicale € 36,67 Reddito agrario € 25,67
Dal 20/02/1996 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 356 Qualità Seminativo di Cl.3 Superficie (ha are ca) 001580 Reddito dominicale € 4,08 Reddito agrario € 2,86
Dal 09/10/2002 al 13/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 356 Qualità Seminativo di Cl.3 Superficie (ha are ca) 001580 Reddito dominicale € 4,08 Reddito agrario € 2,86
Dal 13/11/2006 al 19/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 1357 Qualità Seminativo di Cl.3 Superficie (ha are ca) 000405 Reddito dominicale € 1,05 Reddito agrario € 0,73
Dal 19/06/2007 al 17/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 1357 Qualità Seminativo di Cl.3 Superficie (ha are ca) 000405 Reddito dominicale € 1,05 Reddito agrario € 0,73
Dal 17/04/2008 al 06/08/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 1357 Qualità Seminativo di Cl.3 Superficie (ha are ca) 000450 Reddito dominicale € 1,05 Reddito agrario € 0,73
Dal 06/08/2008 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 1495 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 001130 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 06/08/2008 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1495, Sub. 2 Categoria F3 Piano T
Dal 06/08/2008 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1495, Sub. 3 Categoria F3 Piano T
Dal 06/08/2008 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b>





		Fg. 2, Part. 1495, Sub. 4 Categoria F3 Piano T
Dal 06/08/2008 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1495, Sub. 5 Categoria F3 Piano T
Dal 06/08/2008 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1495, Sub. 5 Categoria F3 Piano T
Dal 06/08/2008 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1495, Sub. 6 Categoria F3 Piano T
Dal 06/08/2008 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1495, Sub. 7 Categoria F3 Piano T
Dal 06/08/2008 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1495, Sub. 8 Categoria F3 Piano T
Dal 06/08/2008 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1495, Sub. 9 Categoria F3 Piano T
Dal 06/08/2008 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1495, Sub. 10 Categoria F3 Piano T
Dal 06/08/2008 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1495, Sub. 11 Categoria F3 Piano T
Dal 06/08/2008 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1495, Sub. 12 Categoria F3 Piano T
Dal 06/08/2008 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1495, Sub. 13 Categoria F3 Piano S1-T
Dal 06/08/2008 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1495, Sub. 14 Categoria F3 Piano S1-T
Dal 06/08/2008 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1495, Sub. 15 Categoria F3 Piano T
Dal 06/08/2008 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1495, Sub. 16 Categoria F3 Piano 1
Dal 06/08/2008 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1495, Sub. 17 Categoria F3 Piano 1
Dal 06/08/2008 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1495, Sub. 18 Categoria F3 Piano 1
Dal 06/08/2008 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1495, Sub. 19 Categoria F3 Piano 1
Dal 06/08/2008 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1495, Sub. 20 Categoria F3 Piano S1



Dal 06/08/2008 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1495, Sub. 21 Categoria F3 Piano S1
------------------------------	-------------------	---

Si precisa che tra l'elenco dei subalterni catastali è presente anche il n 1 definito come bene comune non censibile, meglio identificato nell'elaborato planimetrico come il cortile posteriore al fabbricato.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/1980 al 20/02/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 26 Qualità Seminativo Qualità Seminativo di Cl.3 Superficie (ha are ca) 11386 Reddito dominicale € 36,67 Reddito agrario € 25,67
Dal 20/02/1996 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 356 Qualità Seminativo di Cl.3 Superficie (ha are ca) 001580 Reddito dominicale € 4,08 Reddito agrario € 2,86
Dal 09/10/2002 al 13/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 356 Qualità Seminativo di Cl.3 Superficie (ha are ca) 001580 Reddito dominicale € 4,08 Reddito agrario € 2,86
Dal 13/11/2006 al 19/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 1357 Qualità Seminativo di Cl.3 Superficie (ha are ca) 000405 Reddito dominicale € 1,05 Reddito agrario € 0,73
Dal 19/06/2007 al 17/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 1357 Qualità Seminativo di Cl.3 Superficie (ha are ca) 000405 Reddito dominicale € 1,05 Reddito agrario € 0,73
Dal 17/04/2008 al 06/08/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 1357 Qualità Seminativo di Cl.3 Superficie (ha are ca) 000450 Reddito dominicale € 1,05 Reddito agrario € 0,73
Dal 06/08/2008 al 04/07/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 1420 Qualità Seminativo di Cl.3 Superficie (ha are ca) 000397 Reddito dominicale € 1,03 Reddito agrario € 0,72

Si precisa che nei passaggi sopra riportati non è stato inserito l'atto di Accettazione di donazione a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuto in data del 22/03/1984 repertorio 16022 raccolta 1406.

### **DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	1495	2		F3		0	0 mq	0 €	T		



	2	1495	3		F3		0	0 mq	0 €	T	
	2	1495	4		F3		0	0 mq	0 €	T	
	2	1495	5		F3		0	0 mq	0 €	T	
	2	1495	6		F3		0	0 mq	0 €	T	
	2	1495	7		F3		0	0 mq	0 €	T	
	2	1495	8		F3		0	0 mq	0 €	T	
	2	1495	9		F3		0	0 mq	0 €	T	
	2	1495	10		F3		0	0 mq	0 €	T	
	2	1495	11		F3		0	0 mq	0 €	T	
	2	1495	12		F3		0	0 mq	0 €	T	
	2	1495	13		F3		0	0 mq	0 €	S1-T	
	2	1495	14		F3		0	0 mq	0 €	S1-T	
	2	1495	15		F3		0	0 mq	0 €	T	
	2	1495	16		F3		0	0 mq	0 €	1	
	2	1495	17		F3		0	0 mq	0 €	1	
	2	1495	18		F3		0	0 mq	0 €	1	
	2	1495	19		F3		0	0 mq	0 €	1	
	2	1495	20		F3		0	0 mq	0 €	S1	
	2	1495	21		F3		0	0 mq	0 €	S1	

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
2	1495				Ente Urbano		001130 mq	0 €	0 €	no

### Corrispondenza catastale

Il sottoscritto dichiara che non sussiste la corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale deposita presso l'agenzia delle entrate. *Il sottoscritto precisa che non è stato possibile procedere ad una verifica formale dello stato dei luoghi per accertare una corrispondenza in quanto non risultano depositate le planimetrie che identificano le singole unità immobiliari di cui il complesso è composto. Il motivo del mancato deposito è perché le unità immobiliari risultano censite in corso di costruzione, motivo che per legge non richiede il deposito e che corrisponde allo stato rilevato dal sottoscritto.*

Risulta agli atti depositato in data del 26/07/2010 con protocollo SS0184071 all'agenzia delle Entrate di Sassari reperito dal sottoscritto in data del 22/02/2022 solo l'elaborato planimetrico che descrive la suddivisione del complesso edilizio assegnando un identificativo/subalterno ad ogni singola unità. Questo non corrisponde rispetto a quanto rappresentato e a quanto realizzato e rilevato da sottoscritto. Precisamente lo scrivente ha rilevato una scorretta posizione del fabbricato rispetto al lotto di terreno descritto, nel dettaglio: nell'elaborato il fabbricato è stato rappresentato allineato al confine con la via Nuova di Lottizzazione mentre nello stato attuale è allineato con il confine con vicolo dei Benedettini, causando così ad una rotazione rispetto ai confini del terreno. Inoltre le scale interne dei subalterni 13 e 14 nell'elaborato sono rappresentate con una sagoma rotonda mentre nello stato attuale la sagoma è rettangolare. Lo stesso errore di allineamento è riportato anche nella mappa catastale nella rappresentazione nel lotto del corpo del fabbricato.

Pertanto è necessario procedere ad un aggiornamento dell'elaborato planimetrico con la presentazione di un modello DocFa dichiarando l'esatta rappresentazione grafica. La spesa necessarie per procedere con la regolarizzazione catastale ha un costo di circa € 800,00, compreso di onorario professionale, oneri di legge, bolli e diritti statali richiesti dall'agenzia delle Entrate.



Il sottoscritto precisa che prima di procedere alla regolarizzazione catastale è buona norma verificare la regolarità urbanistica.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

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
2	1416				Seminativo	3	000053 mq	0,14 €	0,1 €	

**Corrispondenza catastale**

Il sottoscritto dichiara che non sussiste la corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale deposita presso l'agenzia delle entrate e precisa che allo stato attuale è materializzato solo il confine con il mappale 1420 per la porzione fronte fabbricato.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

Nessuna informazione da riportare

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

Nessuna informazione da riportare

**PATTI**

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

Nessuna informazione da riportare

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

Nessuna informazione da riportare

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

Il sottoscritto si è recato per la prima volta presso l'immobile oggetto di esecuzione in data del 23/02/2022 accompagnato dal messo dell'I.V.G, il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Purtroppo in quella data non è stato possibile procedere alle operazioni peritali in quanto il complesso immobiliare era avvolto da rovi che ne impedivano l'accesso.

A seguito di comunicazione ricevuta da parte del messo dell'I.V.G che erano stati liberati gli accessi alle varie unità immobiliari dai rovi il sottoscritto si è recato nuovamente sul posto in data del 01/04/2022, del 08/04/2022 e 29/07/2022 al fine di procedere con i rilievi della consistenza del fabbricato.

Dal rilievo il sottoscritto ha acquisito le seguenti informazioni: allo stato attuale il complesso è identificato da un fabbricato di forma rettangolare. Esso si sviluppa in altezza su tre livelli, è suddiviso internamente da 21 unità immobiliari ed ha una superficie lorda complessiva di mq 230. Esternamente a fabbricato a completezza del lotto di terreno è presente un cortile esterno di pertinenza.



Esaminando il fabbricato internamente:

- al piano seminterrato sono presenti 2 unità immobiliari aventi destinazione d'uso magazzino con accesso indipendente dai due lati corti del fabbricato, questi aventi altezza netta interna di m 2.50 per una superficie lorda di mq 58.90. Sempre al piano seminterrato posti centrali al fabbricato sono presenti 2 unità immobiliari aventi destinazione d'uso cantine altezza netta di m 2.50 e una superficie lora di mq 57.40. Esse sono pertinenza diretta delle unità soprastanti poste al piano terra collegate a queste da una scala interna senza accesso indipendente dall'esterno.
- al piano terra, questo posto a circa 1 metro sopraelevato rispetto al piano del cortile, sono presenti 4 unità immobiliari aventi destinazione d'uso abitazione con altezza netta interna di m 2.70 per una superficie lorda di mq 58.00. Hanno accesso indipendente principale dal lato lungo del fabbricato con affaccio sulla via Nuova di Lottizzazione per mezzo di scale esterne. Le quattro unità hanno accesso anche dal cortile interno sempre per mezzo di scale esterne
- al piano primo sono presenti 4 unità immobiliari aventi destinazione d'uso abitazione con accesso indipendente principale dal lato lungo del fabbricato con affaccio sulla via Nuova Di Lottizzazione, aventi altezza netta interna di m 2.70 per una superficie lorda di mq 58.00.

Il sottoscritto in loco ha rilevato che sia il fabbricato che l'aria circostante sono in stato di abbandono totale. L'aria non è recintata per due lati dai quali chiunque ha libero accesso, infatti sono presenti evidenti danni sia esterni che interni alle unità immobiliari collegabili ad azioni vandaliche.

Il fabbricato con l'aria cortilizia che circonda il fabbricato è avvolto da rovi infestanti e piante di vario genere che ne impediscono il passaggio (vedi allegato 1 - documentazione fotografica).

La costruzione del complesso risulta ultimata al 80% e precisamente:

- internamente le pareti interne e i soffitti sono stati intonacati a civile liscio e sono state tinteggiate solo con una prima mano di pittura, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica sino ad un'altezza di m 2, così come in cucina dove le pareti sono rivestite a mezz'altezza per 1 metro. Risultano terminati tutti i pavimenti interni ed esterni così come risulta posato il battiscopa. È stato realizzato l'impianto idrico e di scarico sotto traccia al servizio del bagno e della cucina, nel bagno è anche già presente il piatto doccia. L'impianto elettrico è stato predisposto con il passaggio sotto traccia delle tubazioni corrugate, sono state fissate alle pareti le scatole di derivazione e sono stati infilati parte dei cavi. Risultano installati gli infissi esterni con relative persiane, tranne per i due magazzini al piano seminterrato, mancano le porte interne di cui risultano solo installati i contro telai di fissaggio alle pareti.
- esternamente le pareti esterne sono state intonacate e tinteggiate, gli angoli del fabbricato risultano protetti da un rivestimento a mattoni sfalsati. I balconi esterni di pertinenza delle singole unità risultano avere i parapetti intonacati e tinteggiati ed i pavimenti risultano terminati con la posa di mattonelle in gres. I parapetti delle scale esterne di collegamento degli appartamenti posti al piano primo sono state intonacate e tinteggiate e le singole rampe sono state rifinite con la posa di rivestimento in pietra sia delle pedate che delle alzate, così come è presente il battiscopa dello stesso materiale a protezione inferiore dei parapetti.

Risultano ancora da terminare il pavimento e il rivestimento delle scale esterne di collegamento al cortile degli appartamenti posti al piano terra e il cortile esterno è ancora in battuto di terra senza un corretto livellamento così come per la strada esterna fronte al fabbricato, questa non risulta asfaltata e né terminata.

Riepilogando i lavori necessarie per terminare il fabbricato consisterebbero:

- internamente: posare le porte interne, finire l'impianto elettrico con la stesura dei cavi e la posa dei frutti e placche. Nei magazzini installare le finestre e porte finestre con relative persiane.





- esternamente: finire il pavimento dei pianerottoli di arrivo delle scale esterne degli appartamenti al piano terra sopraelevato, finire il rivestimento delle medesime scale, installare gli elementi in legno o ferro di completamento dei parapetti dei balconi di pertinenza degli appartamenti posti al piano primo

Riepilogando i lavori necessarie per terminare l'aria esterna consisterebbero:

- livellare il terreno al piano finito di progetto e provvedere alla posa dei pavimenti per esterni, realizzare i muri perimetrali di separazione delle arie esterne di pertinenza e di confine con le strade pubbliche e con le proprietà confinanti.

Inoltre il sottoscritto ha rilevato al momento dei sopralluoghi accedendo alle singole unità che internamente sono presenti evidenti danni da infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura negli appartamenti posti al piano primo e di risalita da umidità dalle fondazioni nelle unità poste al piano semintero. I soffitti dei balconi presentano segni di distacco della pittura causata da infiltrazioni dal pavimento soprastante. I parapetti dei balconi aggettanti e delle scale esterne di servizio agli appartamenti posti al piano primo presentano lesioni di distacco dalla muratura perimetrale del fabbricato (vedi allegato 1 – documentazione fotografica). Tali lesioni sono certamente dovute alla mancata legatura della muratura del parapetto alla muratura del fabbricato principale e anche da un assestamento della rampa delle scale rispetto al terreno sottostante. Al fine di eliminare tale vizio costruttivo sarà necessario in fase di completamento della costruzione demolire e ricostruire i parapetti dei balconi e delle scale prevedendo la legatura tra i due muri e ripristinare le lesioni nel corpo in cemento armato delle rampe.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

---

Il sottoscritto si è recato per la prima volta presso l'immobile oggetto di esecuzione in data del 23/02/2022 accompagnato dal messo dell'I.V.G, il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nel sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare che il terreno oggetto di esecuzione è in pessimo stato di manutenzione. Parte della superficie è invasa da vegetazione bassa e arbusti di vario genere e in parte è usta come strada di passaggio non asfaltata e molto dissestata. È materializzato solo il confine con il mappale 1416 per la porzione fronte fabbricato (bene 1). La mancanza di un confine materializzato ne impedisce di effettuare un rilievo per la determinazione della superficie reale e soprattutto così facendo è accessibile a chiunque.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

---

Dai dati catastali si evince che il cortile posteriore al fabbricato è stato definito come bene comune a tutte le unità. Allo stato attuale, essendo il fabbricato in corso di costruzione nessun cortile che affaccia sui quattro lati del fabbricato è identificato come tale.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

---

l'immobile oggetto di esecuzione non ha parti comuni con altri immobili.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

---

Nessuna informazione da riportare



## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

---

Nessuna informazione da riportare

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

---

Il sottoscritto nei vari sopralluoghi effettuati presso l'immobile in data del 01/04/2022, del 08/04/2022 e 29/07/2022 ha appreso che il fabbricato che compone il complesso immobiliare ha forma rettangolare, il prospetto principale posto sul lato lungo affacciata sulla via di lottizzazione con orientamento a Nord. Il prospetto contrapposto che affaccia sul cortile interno ha orientamento a SUD. Mentre i due lati corti che affacciano rispettivamente sul cortile interno hanno orientamento a Ovest e ad Est.

Il fabbricato è stato edificato in muratura portante, precisamente: per il piano seminterrato sono stati usati blocchi in cls posati su cordoli in calcestruzzo armato, mentre per i restanti piani sono stati usati blocchi in laterizio. Le fondazioni sono state realizzate usando casseri in pvc rigido sollevati rispetto il livello terra per garantire una corretta aereazione, finiti con soprastante getto in calcestruzzo e rete elettrosaldata. I solai intermedi tra piano seminterrato e piano terra sono stati realizzati con travetti e pignatte e finiti con soprastante getto in calcestruzzo e rete elettrosaldata. Mentre l'ultimo solaio di copertura del piano primo è stato realizzato con travi in legno poste inclinate contra poste a formare due falde inclinate, finiti poi con soprastate coibentazione, impermeabilizzazione e manto di copertura con tegole.

Il fabbricato è composto da 10 unità immobiliari precisamente 2 magazzini e 8 appartamenti, così meglio descritte:

I 2 magazzini situati al piano seminterrato hanno accesso esclusivo dall'esterno attraverso il cortile di pertinenza del complesso. Essi internamente sono stati divisi con tramezzatura in forati in 5 ambienti rispettivamente:

- il magazzino identificato con il subalterno catastale 20 è composto da un primo locale di ingresso della superficie utile di mq 17.15, ben illuminato ad areato da un'ampia porta di accesso e collegato ad un secondo locale della superficie utile di mq 11.40, questo cieco, e ad un disimpegno della superficie utile di mq 1.42. Dal disimpegno si accede ad un terzo locale della superficie utile di mq 13.20 anch'esso con finestra e ad un ultimo ambiente destinato a bagno della superficie utile di mq 6.04 cieco.
- il magazzino identificato con il subalterno catastale 21 è composto da un primo locale di ingresso della superficie utile di mq 17.24, ben illuminato ad areato da un'ampia porta di accesso, collegato ad un secondo locale della superficie utile di mq 11.24, questo cieco, e ad un disimpegno della superficie utile di mq 1.45. Dal disimpegno si accede ad un terzo locale della superficie utile di mq 13.09 anch'esso con finestra e ad un ultimo ambiente destinato a bagno della superficie utile di mq 6.02, cieco.

I 2 magazzini confinano per due lati verso il cavedio, per il lato intero verso le altre unità immobiliari presenti allo stesso piano e per il lato rimanente verso il cortile da cui hanno accesso. Essi hanno le pareti interne ed esterne intonate a civile, sono dotati di pavimenti rifiniti con la posa di mattonelle in gres, nel bagno le pareti sono rivestite ad un'altezza di m 2 da placcaggio in gres così come una parete del primo locale. Sono servite da impianto elettrico, idrico e di scarico sotto traccia.



Le 4 abitazioni poste al piano terra hanno accesso esclusivo dall'esterno attraverso il cortile di pertinenza del complesso e internamente sono state divise con tramezzatura in forati in 5 ambienti rispettivamente:

- L'abitazione identificata con il subalterno catastale 12 è composta da un primo ingresso – soggiorno della superficie utile di mq 12.62, ben illuminato ad areato da un'ampia porta di accesso, collegato alla cucina della superficie utile di mq 8.32 dotata di porta finestrata ed a un disimpegno della superficie utile di mq 1.55, cieco. Dal disimpegno si accede ad un bagno della superficie utile di mq 3.36 finestrato ed a due camere da letto rispettivamente della superficie utile di mq 11.76 e 10.71, anch'essi dotati di finestra. All'abitazione si accede da una scala esterna con arrivo al un terrazzo di ingresso della superficie utile di mq 2.27 dal quale si accede al vano ingresso - soggiorno. Dalla cucina si accede ad un secondo terrazzo della superficie utile di mq 3.06 che collega l'abitazione al cortile interno.
- L'abitazione meglio identificata con il subalterno catastale 13 è composta da un primo ingresso – soggiorno della superficie utile di mq 12.90, ben illuminato ad areato da un'ampia porta di accesso collegato alla cucina della superficie utile di mq 8.52 dotata di porta finestrata, ad una camera da letto della superficie utile di mq 15.30 finestrata ed a un disimpegno della superficie utile di mq 2.24, cieco. Dal disimpegno si accede ad un bagno della superficie utile di mq 4.87 anch'esso con finestra. Nel soggiorno è presente una scala interna di collegamento alla zona cantina posta al piano seminterrato. La zona cantina è divisa in altri 5 ambienti: tre cantine della superficie utile di mq 12.61, 14.92 e 9.22, un disimpegno della superficie utile di mq 3.97 di collegamento a due cantine e ad un bagno della superficie utile di mq 5.92. Tutti gli ambienti sono dotati di finestre poste ad un'altezza di m 2.00 rispetto al pavimento, eccetto per il disimpegno questo cieco. All'abitazione si accede da una scala esterna con arrivo al un terrazzo di ingresso della superficie utile di mq 2.54 dal quale si accede al vano ingresso - soggiorno. Dalla cucina si accede ad un secondo terrazzo della superficie utile di mq 2.86 che collega l'abitazione al cortile interno.
- L'abitazione identificata con il subalterno catastale 14 è composta da un primo ingresso – soggiorno della superficie utile di mq 13.31, ben illuminato ad areato da un'ampia porta di accesso, collegato alla cucina della superficie utile di mq 8.41 dotata di porta finestrata, ad una zona pranzo della superficie utile di mq 15.60 finestrata ed a un disimpegno della superficie utile di mq 2.24, cieco. Cucina e zona pranzo sono anch'essi collegati tra loro da un varco nel divisorio di confine. Dal disimpegno si accede ad un bagno della superficie utile di mq 4.76, anch'esso con finestra. Nel soggiorno è presente una scala interna di collegamento alla zona cantina posta al piano seminterrato. La zona cantina è divisa in altri 5 ambienti: tre cantine della superficie utile di mq 12.61, 14.92 e 9.22, un disimpegno della superficie utile di mq 3.97 di collegamento a due cantine e ad un bagno della superficie utile di mq 5.92. Tutti gli ambienti sono dotati di finestre poste ad un'altezza di m 2.00 rispetto al pavimento, eccetto per il disimpegno questo cieco. All'abitazione si accede da una scala esterna con arrivo al un terrazzo di ingresso della superficie utile di mq 2.54 dal quale si accede al vano ingresso - soggiorno. Dalla cucina si accede ad un secondo terrazzo della superficie utile di mq 2.86 che collega l'abitazione al cortile interno.
- L'abitazione identificata con il subalterno catastale 15 è composta da un primo ingresso – soggiorno della superficie utile di mq 12.74, ben illuminato ad areato da un'ampia porta di accesso, collegato alla cucina della superficie utile di mq 8.31 dotata di porta finestrata ed a un disimpegno della superficie utile di mq 1.53, cieco. Dal disimpegno si accede ad un bagno della superficie utile di mq 3.41 finestrato ed a due camere da letto, rispettivamente della superficie utile di mq 11.74 e 10.65, anch'essi dotati di finestra. All'abitazione si accede da una scala esterna con arrivo al un terrazzo di ingresso della superficie utile di mq 3.06 dal quale si accede al vano ingresso - soggiorno. Dalla cucina si accede ad un secondo terrazzo della superficie utile di mq 3.38 che collega l'abitazione al cortile interno.

I 2 appartamenti posti a due estremi del piano terra confinano per tre lati verso il cortile da cui hanno accesso e per un lato interno verso le altre unità immobiliari. Mentre i 2 appartamenti posti



centralmente al fabbricato hanno le due pareti interne confinanti con le altre due unità immobiliari presenti al piano e per i due lati rimanenti confinano con il cortile da cui hanno accesso.

Le 4 abitazioni hanno le pareti esterne e interne intonate a civile, sono dotati di pavimenti rifiniti con la posa di mattonelle in gres, nel bagno le pareti sono rivestite ad un'altezza di m 2 con placcaggio in gres così come una parete della cucina. Sono servite da impianto elettrico, idrico e di scarico sotto traccia. Le scale interne degli appartamenti centrali sono rifinite con rivestimento sia della pedata che per l'alzata con la stessa mattonella usata per il pavimento che prosegue anche nella zona cantina. Anch'essa servita dagli stessi impianti del piano terra in quanto di stratta pertinenza.

Le 4 abitazioni poste al piano primo hanno accesso esclusivo dall'esterno attraverso il cortile di pertinenza del complesso e internamente sono state divise con tramezzatura in forati in 5 ambienti rispettivamente:

- L'abitazione identificata con il subalterno catastale 16 è composta da un primo ingresso - soggiorno della superficie utile di mq 12.62, ben illuminato ad areato da un'ampia porta di accesso, collegato alla cucina della superficie utile di mq 8.32 dotata di porta finestrata ed a un disimpegno della superficie utile di mq 1.55, cieco. Dal disimpegno si accede ad un bagno della superficie utile di mq 3.36 finestrato ed a due camere da letto rispettivamente della superficie utile di mq 11.76 e 10.71, anch'essi dotati di finestra. All'abitazione si accede da una scala esterna composta da due rampe con arrivo ad un terrazzo di ingresso della superficie utile di mq 8.24 dal quale si accede al vano ingresso - soggiorno. Dalla cucina si accede ad un secondo terrazzo della superficie utile di mq 13.04 con affaccio sul cortile interno.
- L'abitazione identificata con il subalterno catastale 17 è composta da un primo ingresso - soggiorno della superficie utile di mq 12.99, ben illuminato ad areato da un'ampia porta di accesso, collegato alla cucina della superficie utile di mq 8.60 dotata di porta finestrata ed a un disimpegno della superficie utile di mq 1.49, cieco. Dal disimpegno si accede ad un bagno della superficie utile di mq 4.73 finestrato ed a due camere da letto, rispettivamente della superficie utile di mq 11.33 e 9.90, anch'esse dotati di finestra. All'abitazione si accede da una scala esterna composta da due rampe con arrivo ad un terrazzo di ingresso della superficie utile di mq 8.44 dal quale si accede al vano ingresso - soggiorno. Dalla cucina si accede ad un secondo terrazzo della superficie utile di mq 13.26 con affaccio sul cortile interno.
- L'abitazione identificata con il subalterno catastale 18 è composta da un primo ingresso - soggiorno della superficie utile di mq 12.74, ben illuminato ad areato da un'ampia porta di accesso, collegato alla cucina della superficie utile di mq 8.41 dotata di porta finestrata ed a un disimpegno della superficie utile di mq 1.69, cieco. Dal disimpegno si accede ad un bagno della superficie utile di mq 4.64 finestrato ed a due camere da letto, rispettivamente della superficie utile di mq 12.90 e 9.72, anch'esse dotati di finestra. All'abitazione si accede da una scala esterna composta da due rampe con arrivo ad un terrazzo di ingresso della superficie utile di mq 8.44 dal quale si accede al vano ingresso - soggiorno. Dalla cucina si accede ad un secondo terrazzo della superficie utile di mq 13.26 con affaccio sul cortile interno.
- L'abitazione identificata con il subalterno catastale 19 è composta da un primo ingresso - soggiorno della superficie utile di mq 12.59, ben illuminato ad areato da un'ampia porta di accesso, collegato alla cucina della superficie utile di mq 8.09 dotata di porta finestrata ed a un disimpegno della superficie utile di mq 1.35, cieco. Dal disimpegno si accede ad un bagno della superficie utile di mq 3.66 finestrato ed a due camere da letto, rispettivamente della superficie utile di mq 11.52 e 10.37, anch'esse dotati di finestra. All'abitazione si accede da una scala esterna composta da due rampe con arrivo ad un terrazzo di ingresso della superficie utile di mq 8.24 dal quale si accede al vano ingresso - soggiorno. Dalla cucina si accede ad un secondo terrazzo della superficie utile di mq 13.04 con affaccio sul cortile interno.

I 2 appartamenti posti a due estremi del piano terra confinano per tre lati verso il cortile da cui hanno accesso e per un lato interno verso le altre unità immobiliari. Mentre i 2 appartamenti posti



centralmente al fabbricato hanno le due pareti interne confinanti con le altre due unità immobiliari presenti al piano e per i due lati rimanenti confinano con il cortile da cui hanno accesso.

Le 4 abitazioni hanno le pareti esterne e interne intonate a civile, sono dotati di pavimenti rifiniti con la posa di mattonelle in gres, nel bagno le pareti sono rivestite ad un'altezza di m 2 con placcaggio in gres così come una parete della cucina. Sono servite da impianto elettrico, idrico e di scarico sotto traccia. Le scale interne degli appartamenti centrali sono rifinite con rivestimento sia della pedata che per l'alzata con la stessa mattonella usata per il pavimento che prosegue anche nella zona cantina. Anch'essa servita dagli stessi impianti del piano terra in quanto di stratta pertinenza.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

Il sottoscritto in data del 26/04/2022 ha provveduto a trasmettere al comune di Tergu presso Ufficio tecnico la richiesta per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica. In data del 04/05/2022 con protocollo n 1730 il comune ha provveduto al rilascio del certificato. In esso viene certificato che il terreno ricade in zona urbanizzata C con edificazione per mezzo di piano di lottizzazione rispettando le prescrizioni indicate nelle norme di attuazione per la zona e come riportate nel certificato. Dal certificato si evince che il terreno è inserito all'interno della lottizzazione approvata denominata "Lu Colbu" questa descritta nel Comparto C5 ancora in fase di urbanizzazione e ultimazione.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

L'immobile risulta libero

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

L'immobile risulta libero

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>09/03/1984</b> al <b>09/10/2002</b>	**** Omissis ****	<b>Accettazione di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Maniga Luigi	22/03/1984	16022	1406
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia di Sassari	22/03/1984	3788	3102
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal <b>09/10/2002</b> al <b>19/06/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PISTILLI V.	09/10/2002	46754	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia di Sassari	23/10/2022	15448	11174
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal <b>19/06/2007</b> al <b>17/04/2008</b>	**** Omissis ****	<b>Verbale di Separazione Consensuale con assegnazione dei beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Sassari	19/06/2007	8267	
		<b>Trascrizione</b>			





		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Sassari	04/08/2007	14376	9226
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/07/2008 al 27/09/2002	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Manlio Pitzorno	17/04/2008	51674	26486
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Sassari	07/05/2008	7579	5082
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 - TERRENO UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 09/03/1984 al 09/10/2002	**** Omissis ****	<b>Accettazione di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Maniga Luigi	22/03/1984	16022	1406
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia di Sassari	22/03/1984	3788	3102
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2002 al 19/06/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PISTILLI V.	09/10/2002	46754	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia di Sassari	23/10/2022	15448	11174
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/06/2007 al 17/04/2008	**** Omissis ****	<b>Verbale di Separazione Consensuale con assegnazione dei beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Sassari	19/06/2007	8267	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Sassari	04/08/2007	14376	9226
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/07/2008 al 06/10/2022	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Manlio Pitzorno	17/04/2008	51674	26486
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Sassari	07/05/2008	7579	5082
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che il mappale oggi oggetto di esecuzione è il 1420 questo derivato dal frazionamento presentato in data del 06/08/2008 dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* successivamente alla compravendita avvenuta in data del 14/07/2008. Nell'atto di compravendita il mappale 1420 era il mappale 1357.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 04/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Sassari il 16/02/2009  
Reg. gen. 2593 - Reg. part. 244  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 600.000,00  
Percentuale interessi: 6,17 %  
Rogante: PITZORNO MANLIO  
Data: 11/02/2009  
N° repertorio: 53088  
N° raccolta: 27600
- **Ipoteca Legale** derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Iscritto a Sassari il 23/06/2014  
Reg. gen. 6542 - Reg. part. 675  
Quota: 1/1  
Importo: € 74.467,32  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 37.233,66  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 09/06/2014  
N° repertorio: 1173  
N° raccolta: 10214

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 18/06/2021



Reg. gen. 9549 - Reg. part. 7184  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Si precisa che nell'atto di ipoteca volontaria sopra riportato sono stati indicati come immobili gravati da vincolo economico il mappale 1358 e il mappale 1418, oggi soppressi e divenuti il mappale 1495 a seguito della dichiara edificazione del fabbricato sopra di essi. Pertanto si dà per scontato che il vincolo si deve intendere trasferito al nuovo mappale 1495.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 04/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Ipoteca Volontaria**  
Trascritto a Sassari il 16/02/2009  
Reg. gen. 2593 - Reg. part. 244  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Legale**  
Trascritto a Sassari il 23/06/2014  
Reg. gen. 6542 - Reg. part. 675  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 18/06/2021  
Reg. gen. 9549 - Reg. part. 7184  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

---

Il bene oggetto di esecuzione secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Tergu approvato ricade in una sotto zona C.1 (5). Le norme di attuazione allegate al piano urbanistico all'art. Art. 24 - ESPANSIONI URBANE comma 2 descrivono la sotto zona come "Espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati, in corso di attuazione), o inserite nello strumento generale vigente)", in particolare riportano: C1/05 - È una lottizzazione convenzionata in fase di attuazione - È stata convenzionata con convenzione in data 26/01/2007 n. 234/2007. Attualmente esiste una volumetria pari a circa il 30% di quella realizzabile.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

---

Il bene oggetto di esecuzione secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Tergu approvato ricade in una sotto zona C.1 (5). Le norme di attuazione allegate al piano urbanistico all'art. Art. 24 - ESPANSIONI URBANE comma 2 descrivono la sotto zona come "Espansioni pianificate



(piani di lottizzazione attuati, in corso di attuazione), o inserite nello strumento generale vigente)", in particolare riportano: C1/05 - È una lottizzazione convenzionata in fase di attuazione - È stata convenzionata con convenzione in data 26/01/2007 n. 234/2007. Attualmente esiste una volumetria pari a circa il 30% di quella realizzabile.

Il sottoscritto precisa che secondo quanto riportato nella convenzione approvata della lottizzazione nei vari articoli per procedere alla vendita dei singoli lotti edificabili i lottizzanti devono aver completato le opere di urbanizzazione. Ad oggi risulta che una porzione della lottizzazione sopra indicata è stata oggetto di stralcio e dichiarata completata, mentre la porzione rimanente nella quale ricade il complesso immobiliare non risulta terminata. Questo causa quindi l'impossibilità di poter ottenere l'agibilità del complesso e anche la singola vendita delle unità immobiliari di cui lo stesso è composto.

Il trasferimento dell'aria edificabile dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal Sig.r \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* questi dichiarati nella convenzione lottizzanti assieme ad altri proprietari, hanno potuto a parere dello scrivente cedere l'area edificabile per costruire il complesso immobiliare al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* perché nella vendita hanno aggiunto altri due terreni, il bene 1 e 3, che coincidono nel progetto di lottizzazione agli standard urbanistici previsti e quindi lasciando allo stesso \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'esecutato l'onere di terminare i predetti lavori.

Si precisa inoltre che la convenzione prevedeva un tempo di realizzo delle opere di urbanizzazione di 10 anni a partire dalla data del 26/01/2007 di stipulazione della convenzione, quindi ad oggi questa risulta scaduta in data del 26/01/2017 in quanto le opere non sono state terminate per la porzione non oggetto di collaudo in cui ricade il bene 1. Pertanto come previsto dall'art. 10 i lottizzanti hanno consegnato al comune apposita polizza fideiussoria a garanzia economica per permettere allo stesso comune di procedere con la realizzazione delle opere. Ad oggi da verifiche effettuate presso l'ufficio non risulta nessuna azione da parte del Comune nei confronti dei lottizzanti e le opere risultano non realizzate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC

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

Dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto all'ufficio tecnico del comune di Tergu in data del 08/04/2022 e del 29/07/2022, ha provveduto ad esaminare e prendere copia dei documenti presenti in archivio ed ha appreso che il complesso immobiliare è stato realizzato con la concessione edilizia n° 19 del 20/05/2008 rilasciata a nome della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e successivamente volturata a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutato, titolare della ditta individuale Domotech a seguito all'atto di compravendita avvenuto in data del 17/04/2008 tra la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e lo stesso Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Successivamente il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ottiene una nuova concessione edilizia n° 38 del 25/11/2008 in variante in corso d'opera alla prima concessione rilasciata la n 19 del 20/05/2008. La medesima concessione è stata ottenuta anche a seguito dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata dall'ufficio tutela delegato del Comune di Tergu.

Il sottoscritto quindi a seguito di quanto ricavato dall'accesso agli atti ha accertato che l'ultimo atto edilizio che attestata una situazione assentita è la concessione edilizia n 38 del 25/11/2008 sopra citata.



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. In merito il sottoscritto precisa che essendo l'immobile in corso di costruzione non è possibile redigere l'APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico in quanto il fabbricato è ancora in fase di costruzione.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico in quanto il fabbricato è ancora in fase di costruzione.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico in quanto il fabbricato è ancora in fase di costruzione.

Il sottoscritto nel sopralluogo effettuato presso l'oggetto di esecuzione in data del 23/02/2022 08/04/2022 alla presenza dell'addetto dell'I.V.G. ha rilevato per mezzo di strumentazione laser lo stato attuale del complesso edilizio, in particolare ha effettuato un rilievo del fabbricato sia internamente, accedendo ad ogni unità realizzata nei vari piani, che esternamente per poi estendere il rilievo con strumentazione topografica anche all'intero lotto.

Al fine della verifica sulla conformità edilizia lo scrivete ha quindi poi proceduto a riportare quanto rilevato su carta ed a confrontarlo con quanto rappresentato graficamente nella tavola allegata all'ultimo titolo edilizio assentito, la concessione rilasciata la n 19 del 20/05/2008.

Dal confronto con lo stato rilevato e quanto dichiarato nella tavola grafica sono emerse delle difformità edilizie, permettendo di dichiarare che l'oggetto di esecuzione non è regolare. Si precisa che il fabbricato a momento del rilievo è ancora in fase di realizzazione quindi le difformità accertate si riferiscono a quanto è stato realizzato e descritto al paragrafo "Stato Conservativo" sopra riportato.

Precisamente il sottoscritto ha accertato con il rilievo interno ed esterno del fabbricato che:

- Le unità poste al piano seminterrato identificate con il subalterno catastale 20 e 21 ad uso magazzino nel terzo locale non è stata realizzata la parete interna prevista di separazione;
- L'unità posta al piano terra identificata con il subalterno catastale 12 ad uso abitazione la scala esterna di accesso al cortile interno è stata realizzata con la rampa frontale alla porta finestra di accesso, contrariamente a quanto previsto in progetto nel quale invece è stata rappresentata con la rampa parallela alla facciata del fabbricato e la realizzazione di un pianerottolo di arrivo. Invece la scala esterna di accesso principale dal cortile fronte strada è stata realizzata con un numero maggiore di gradini rispetto a quanto indicato nel progetto.
- L'unità posta al piano terra identificata con il subalterno catastale 13 ad uso abitazione la scala è stata realizzata con una sagoma rettangolare, contrariamente a quanto indicato nel progetto a chiocciola. Tale modifica ha comportato la riduzione della dell'ambiente confinante con la medesima scala che da 14.56 mq previsti è divenuto circa 13.00, questo causa una difformità non sanabile in quanto il regolamento edilizio prevede un ambiente principale di minimo 14 mq. Altra difformità rilevata è nella realizzazione della scala esterna di accesso al cortile interno. Questa è stata realizzata con la rampa frontale alla porta finestra di accesso contrariamente a quanto previsto in progetto nel quale invece è stata rappresentata con la rampa parallela alla facciata del fabbricato e la realizzazione di un pianerottolo di arrivo. Invece la scala esterna di accesso principale dal cortile fronte strada è stata realizzata con un numero maggiore di gradini rispetto a quanto indicato nel progetto.
- L'unità posta al piano terra identificata con il subalterno catastale 14 ad uso abitazione la scala è stata realizzata con una sagoma rettangolare, contrariamente a quanto indicato nel progetto a chiocciola. Tale modifica ha comportato la riduzione della dell'ambiente confinante con la scala che da 14.56 mq previsti è divenuto circa 13.00, questo causa una difformità non sanabile in quanto il regolamento prevede un ambiente principale di minimo 14 mq. Inoltre è stata rilevata l'assenza della camera da letto prevista in progetto in quanto è stata trasformata in zona pranzo con la realizzazione di un varco diretto con la cucina. Anche questa modifica non è regolarizzabile. Altra





difformità rilevata è nella realizzazione della scala esterna di accesso al cortile interno. Questa è stata realizzata con la rampa frontale alla porta finestra di accesso contrariamente a quanto previsto in progetto nel quale invece è stata rappresentata con la rampa parallela alla facciata del fabbricato e la realizzazione di un pianerottolo di arrivo. Invece la scala esterna di accesso principale dal cortile fronte strada è stata realizzata con un numero maggiore di gradini rispetto a quanto indicato nel progetto.

- L'unità posta al piano terra identificata con il subalterno catastale 15 ad uso abitazione la scala esterna di accesso al cortile interno è stata realizzata con la rampa frontale alla porta finestra di accesso, contrariamente a quanto previsto in progetto nel quale invece è stata rappresentata con la rampa parallela alla facciata del fabbricato e la realizzazione di un pianerottolo di arrivo. Invece la scala esterna di accesso principale dal cortile fronte strada è stata realizzata con un numero maggiore di gradini rispetto a quanto indicato nel progetto.
- Le unità poste al piano primo identificate con il subalterno catastale 16, 17, 18 e 19 ad uso abitazione le scale esterne di accesso dal cortile fronte la nuova strada di lottizzazione è stata realizzata con una diversa distribuzione dei gradini, prevedendo un numero maggiore.

Le modifiche apportate alle rampe delle scale con l'aggiunta dei gradini fanno supporre che ci sia anche una difformità legata all'altezza del fabbricato rispetto al livello di terra e quindi della quota dentro terra rispetto a quanto indicato nel progetto. Purtroppo a causa dello stato di pessima manutenzione del cantiere e il corretto livellamento non permette di accertare se effettivamente vi sia il problema evidenziato. In ogni caso rimane ovvio che l'aggiunta dei gradini ha comportato una maggiore scomodità nell'utilizzo delle rampe rendendo non agevole la salita e la discesa.

Il sottoscritto ha accertato attraverso le risultanze del rilievo topografico del lotto e del fabbricato che è stato costruito in allineamento con il confine catastale con la via Vicolo dei Benedettini, situazione contraria dichiarata rispetto al progetto approvato che invece prevede un allineamento con la nuova strada di lottizzazione. Tale modifica non ha comportato nessuna difformità regolarizzabile.

Il sottoscritto suggerisce di presentare una nuova pratica edilizia in variante in corso d'opera per regolarizzare le difformità sanabili rilevate internamente ed esternamente sopra descritte. Mentre per eliminare le difformità non sanabili rilevate nelle unità centrali causate dalla modifica alla sagoma della scala interna, la non agibilità delle scale esterne di servizio alle abitazioni situate al piano primo dovuta alla realizzazione di nuovi gradini e soprattutto eliminare così i vizi costruttivi descritti al paragrafo "Stato conservativo", di dichiarare nella medesima pratica in variante la demolizione delle scale esterne, la nuova realizzazione di scale interne e di fatto unendo così gli appartamenti posti al piano primo e piano terra, ottenendo una nuova distribuzione degli spazi interni migliorando la fruibilità degli stessi appartamenti.

Al fine di risolvere il dubbio non accertato della modifica di quota fuori terra del fabbricato lo scrivente suggerisce, che in caso di conferma a seguito della demolizione delle scale esterne procedere con corretto livellamento del terreno circostante.

La pratica edilizia sopra indicata andrà presentata presso lo sportello telematico regionale e comporterà una spesa di € 5.000,00 compreso di onorario professionale, oneri di legge, bolli, diritti e sanzioni. Mentre la spesa per la demolizione della scala esterna e della ricostruzione della scala interna comporterà una spesa di € 100.000.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

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



Dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto all'ufficio tecnico del comune di Tergu in data del 29/07/2022 ha provveduto ad esaminare e prendere copia dei documenti presenti in archivio.

Dalla verifica è merso che il terreno è stato inserito assieme agli altri all'interno del piano di lottizzazione approvata in data 26/01/2007 repertorio n° 234/2007 con convenzione registrata presso l'agenzia delle entrate di Sassari il 15/02/2007 n 478 serie 1, tra i Comune di Tergu e i singoli proprietaria dei terreni coinvolti, tra cui la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, all'ora proprietari del terreno che al momento della convezione aveva come identificativo il mappale 1357, poi questo venduto al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguito.

Il piano di lottizzazione approvato prevedeva una superficie del lotto complessiva di mq 13.860, di questi mq 9.869 dovevano essere riservati per la costruzione di nuove residenze e servizi, la restata parte di superficie di mq 2.230 dedicate alle strade e altri 1.761 dedicati agli standard urbanistici (parcheggi e verde privato). Verificando in sovrapposizione rispetto alla tavola di progetto della lottizzazione con lo stralcio di mappa catastale, nel nostro caso di specie il mappale 1357 di superficie mq 450 mq, oggi 1420 di mq 397 a seguito di successivo frazionamento, è identificato in parte come aria parcheggi pubblici per una superficie di mq 125 e per la parte rimanente è identificato come nuova strada di lottizzazione per mq 272 quest'ultima confinante con il mappale 1495 (bene 1) sui cui è stato costruito il complesso edilizio.

Riassumendo quando sopra descritto il lotto identificato con il mappale oggi 1420 ex 1357 per quanto ricada in aria edificabile secondo lo strumento urbanistico non può essere edificato in maniera diretta in quanto nella convenzione è stato dichiarato come standard, l'aria riservata ai posteggi per mq 125 non determina volume edificabile, situazione contraria per la superficie della strada di mq 272 di cui il volume derivante dal calcolo secondo gli standard della lottizzazione è stato suddiviso tra il lotto 1 e 2 previsti nel progetto che servirà per la costruzione singoli fabbricati ad uso residenziale.

Si precisa che ad oggi la lottizzazione come indicato nelle norme di attuazione e riportato al parafo normativa edilizia è stata realizzata per il 30% e che nel gennaio 2010 è stata presentata dai lottizzanti dichiarati nella convenzione una variante di stralcio per rendere funzionali una parte dei singoli lotti, precisamente il lotto 3, 4, 5, 6 e 7. Questi poi dichiarati terminati nell'aprile 2014 e successivamente dichiarati collaudati. A seguito dello stralcio rimane ad oggi ancora da terminare la lottizzazione prevista per rendere funzionale il lotto 1 e 2.

Il lotto 1 assieme ai terreni su cui ricadono le opere di urbanizzazione da completare sono state oggetto di compravendita da parte dei proprietari verso l'esecutato che poi ha proceduto ad edificare con regolare concessione.

Il sottoscritto precisa che come previsto nella convenzione il mancato completamento e collaudo degli standard previsti nel progetto di lottizzazione comporta l'impossibilità di vendere le singole unità realizzate (oggi ancora in corso di costruzione). Infatti per far sì che l'atto tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fosse ritenuto non valido a seguito di quanto riportato nella convenzione, a parere dello scrivente, il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dovuto comprare anche i due terreni su cui sono previste la realizzazione degli standard lasciando quindi a questo l'incombenza di terminarli. Il costo da sostenere per il completamento delle opere è stimato in € 50.000,00

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERGU (SS) - VIA DI LOTTIZZAZIONE SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### CONFINI

Il lotto di terreno oggetto di esecuzione confina a Nord con il terreno di altra proprietà meglio identificato al foglio 2 mappale 355, a Est ed a Sud con il terreno della stessa proprietà meglio identificato al foglio 2 mappale 1420 ed a Ovest confina con il terreno di altra proprietà meglio identificato al foglio 2 mappale 1409.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	53,00 mq	53,00 mq	1,00	53,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>53,00 mq</b>		

Il sottoscritto dichiara che il bene è comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/1980 al 20/02/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 26 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 11386 Reddito dominicale € 36,67 Reddito agrario € 25,67
Dal 20/02/1996 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 356 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 001580 Reddito dominicale € 4,08 Reddito agrario € 2,86
Dal 09/10/2002 al 13/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 356 Qualità Seminativo Cl.3



		Superficie (ha are ca) 001580 Reddito dominicale € 4,08 Reddito agrario € 2,86
Dal 13/11/2006 al 19/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 1356 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 000130 Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 0,23
Dal 19/06/2007 al 17/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 1356 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 000130 Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 0,23
Dal 17/04/2008 al 06/08/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 1356 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 000130 Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 0,23
Dal 06/08/2008 al 04/07/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 1416 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 000053 Reddito dominicale € 0,14 Reddito agrario € 0,10

Si precisa che nei passaggi sopra riportati non è stato inseriti l'atto di Accettazione di donazione a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DATI CATASTALI

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
2	1416				Seminativo	3	000053 mq	0,14 €	0,1 €	

### Corrispondenza catastale

Il sottoscritto dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento e che allo stato attuale è materializzato solo il confine con il mappale 1420 per la porzione fronte fabbricato.

## PRECISAZIONI

Nessuna informazione da riportare

## PATTI

Nessuna informazione da riportare

## STATO CONSERVATIVO

Il sottoscritto si è recato per la prima volta presso l'immobile oggetto di esecuzione in data del 23/02/2022 accompagnato dal messo dell'I.V.G, il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nel sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare che il terreno oggetto di esecuzione è in pessimo stato di manutenzione. La superficie è invasa da vegetazione bassa e arbusti di vario genere.



È materializzato solo il confine con il mappale 1420 per la porzione fronte fabbricato (bene 1). La mancanza di un confine materializzato ne impedisce di effettuare un rilievo per la determinazione della superficie reale e soprattutto così facendo è accessibile a chiunque.

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di esecuzione non ha parti comuni con altri immobili

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna informazione da riportare

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il sottoscritto in data del 26/04/2022 ha provveduto a trasmettere al comune di Tergu presso Ufficio tecnico la richiesta per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica. In data del 04/05/2022 con protocollo n 1730 il comune ha provveduto al rilascio del certificato. In esso viene certificato che il terreno ricade in zona urbanizzata C con edificazione per mezzo di piano di lottizzazione rispettando le prescrizioni indicate nelle norme di attuazione per la zona e come riportate nel certificato. Dal certificato si evince che il terreno è inserito all'interno della lottizzazione approvata denominata "Lu Colbu" questa descritta nel Comparto C5 ancora in fase di urbanizzazione e ultimazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/03/1984 al 09/10/2002	**** Omissis ****	Accettazione di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maniga Luigi	22/03/1984	16022	1406
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia di Sassari	22/03/1984	3788	3102
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2002 al 19/06/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PISTILLI V.	09/10/2002	46754	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia di Sassari	23/10/2022	15448	11174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2007 al 17/04/2008	**** Omissis ****	Verbale di Separazione Consensuale con assegnazione dei beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Sassari	19/06/2007	8267	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Sassari	04/08/2007	14376	9226
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2008 al 27/09/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Manlio Pitzorno	17/04/2008	51674	26486



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Sassari	07/05/2008	7579	5082
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che il mappale oggi oggetto di esecuzione è il 1416 questo derivato dal frazionamento presentato in data del 06/08/2008 dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* successivamente alla compravendita avvenuta in data del 14/07/2008. Nell'atto di compravendita il mappale 1420 era il mappale 1356.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 04/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Sassari il 16/02/2009  
Reg. gen. 2593 - Reg. part. 244  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 600.000,00  
Percentuale interessi: 6,17 %  
Rogante: PITZORNO MANLIO  
Data: 11/02/2009  
N° repertorio: 53088  
N° raccolta: 27600
- **Ipoteca Legale** derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Iscritto a Sassari il 23/06/2014  
Reg. gen. 6542 - Reg. part. 675  
Quota: 1/1  
Importo: € 74.467,32  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 37.233,66  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 09/06/2014  
N° repertorio: 1173  
N° raccolta: 10214





## Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Sassari il 18/06/2021

Reg. gen. 9549 - Reg. part. 7184

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il bene oggetto di esecuzione secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Tergu approvato ricade in una sotto zona C.1 (5). Le norme di attuazione allegate al piano urbanistico all'art. Art. 24 - ESPANSIONI URBANE comma 2 descrivono la sotto zona come "Espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati, in corso di attuazione), o inserite nello strumento generale vigente)", in particolare riportano:

C1/05 - È una lottizzazione convenzionata in fase di attuazione - È stata convenzionata con convenzione in data 26/01/2007 n. 234/2007. Attualmente esiste una volumetria pari a circa il 30% di quella realizzabile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto all'ufficio tecnico del comune di Tergu in data del 29/07/2022 ha provveduto ad esaminare e prendere copia dei documenti presenti in archivio. Dalla verifica è merso che il terreno è stato inserito assieme agli altri all'interno del piano di lottizzazione approvata in data 26/01/2007 repertorio n° 234/2007 con convenzione registrata presso l'agenzia delle entrate di Sassari il 15/02/2007 n 478 serie 1, tra i Comune di Tergu e i singoli proprietaria dei terreni coinvolti, tra cui la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, all'ora proprietaria del terreno che al momento della convezione aveva come identificativo il mappale 1356, poi questo venduto al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguito.

Il piano di lottizzazione approvato prevedeva una superficie del lotto complessiva di mq 13.860, di questi mq 9.869 dovevano essere riservati per la costruzione di nuove residenze e servizi, la restata parte di superficie di mq 2.230 dedicate alle strade e altri 1.761 dedicati agli standard urbanistici (parcheggi e verde privato). Il comparto è stato suddiviso in 7 lotti edificabili, nel nostro caso di specie il mappale 1356 di superficie mq 130 mq, oggi 1416 di mq 53 a seguiti di successivo frazionamento, ricade all'interno del perimetro del lotto n 2.

Riassumendo quando sopra descritto il lotto identificato con il mappale oggi 1416 ex 1356 non ha un'edificazione diretta ed il volume determinato secondo gli standard della lottizzazione è stato accorpato al lotto 2 e servirà per la costruzione del fabbricato ad uso residenziale così come perimetrato nella tavola di lottizzazione. Sovrapponendo lo stralcio catastale con la tavola di lottizzazione la superficie del mappale 1416 ricade nella zona destinata a verde nell'aria ricavata tra il confine del lotto 2 e il perimetro edificabile determinato dalla distanza tra essi prevista di m 4.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il sottoscritto ha valutato di costituire due lotti unendo i bene 1 e 2 e formando il lotto 1 e lasciando nel lotto 2 il bene 3. Questo perché, anche se i gli immobili sono catastalmente censiti individualmente costituendo così di fatto tre unità immobiliari, il bene 1 e 2 sono collegati tra loro da un vincolo urbanistico imposto nella lottizzazione approvata che li vede direttamente coinvolti così come meglio descritto nel paragrafo "Regolarità edilizia" del bene 1 e 2. Mentre il bene 3 può essere non essendo legato direttamente dal vincolo può essere oggetto anche di una compravendita separata.

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

### LOTTO 1

---

**Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 2, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1495, Qualità Ente Urbano, Graffato no al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 4, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 5, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 6, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 7, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 8, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 10, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 11, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 12, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 13, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 14, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 15, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 16, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 17, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 18, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 19, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 20, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 21, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 1.463.927,00

### **ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Il territorio del Comune di Tergu nel quale è ubicato l'oggetto di esecuzione ha una conformità montuosa che va ha definirsi pianeggiante verso il mare. Analizzando le tipologie immobiliari presenti nel territorio locale iniziando dal centro città per poi verificare la periferia urbana limitrofa, troviamo realizzate palazzine indipendenti su più livelli, queste prettamente collocate nel centro storico, quindi con un'epoca di costruzione databile tra gli anni 30 e 60 ristrutturate nel tempo, edifici a torre suddivisi in più appartamenti di medie metrature, queste più presenti verso la periferia un'epoca di costruzione collocabile tra gli anni 70 e 90, rispetto al centro. Nelle zone rurali sono presenti ville residenziali con annesso terreno di pertinenza di varie metrature, principalmente di massimo due livelli realizzate con un'epoca di costruzione collocabile tra gli anni 80 e 90. Per finire ad analizzare il territorio costiero nel quale troviamo principalmente ville indipendenti con annesso terreno di pertinenza a un piano massimo due e ville uni e pluri-famigliari collocate all'interno dei villaggi e complessi turistici, anch'esse realizzate in un'epoca di costruzione collocabile tra gli anni 80, 90 e primi del 2000.

Nel nostro caso la tipologia da analizzare nel mercato è quella della "edifici a torre suddivisi in più appartamenti di medie metrature".

### **BENE 1 - SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

Preso atto di quanto descritto dall'analisi del mercato e del reperimento nella zona di comparabili attendibili al fine di definire il più probabile valore di mercato si è scelto di utilizzare il sistema di confronto tra lo stesso e altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite a confronto con annunci immobiliari ed ubicati nella zona di interesse.



## **BENE 1 - ANALISI DELLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DELL'OGGETTO DI COMPARAZIONE**

A seguito di sopralluogo presso l'oggetto di comparazione e di esecuzione il sottoscritto ha appreso con dettaglio le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare queste si possono così riepilogare:

### caratteristiche intrinseche:

- Buono stato di manutenzione interna ed esterna
- Buono stato di manutenzione degli impianti
- Livello medio delle finiture interne
- Presenza di impianto di riscaldamento/condizionamento
- Buona luminosità degli ambienti
- Affaccio dai tre lati sulle vie pubbliche
- Accesso diretto dalla strada pubblica, questa poco trafficata
- Buona panoramicità
- Assenza di trasformazione, adattamento e modifiche di destinazione
- Presenza di posto auto riservato o autorimessa

### caratteristiche estrinseche:

- Una buona vicinanza dal centro urbano,
- Sufficiente livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti
- Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)
- Buona qualificazione dell'ambiente esterno e dell'idoneità insediativa;
- Presenza di verde privato
- Presenza della disponibilità di spazi pubblici utilizzabili a parcheggio esterno

Apprese le caratteristiche sopra riportate si è proceduto al confronto con immobili presenti sul mercato oggetto di compravendite e in corso di vendita. Il confronto ha portato lo scrivente ha stabile un prezzo di mercato medio per immobili simili a mq di € 2300,00.

### **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC**

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1416, Qualità Seminativo Classe 3°

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

Valore di stima del bene: € 178.650,00

### **BENE 2 - SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

Il sottoscritto al fine di procedere con la scelta del criterio di stima, preso atto che l'aria è edificabile per la sola parte identificata come strada di mq 272 ma che essa esprime il suo potenziale edificatorio solo nel caso in cui la lottizzazione viene completata con la realizzazione delle opere urbanistiche previste (strade, parcheggio, verde e impianti pubblici) e con la realizzazione del fabbricato ad uso residenziale, ritiene che per tale motivo essa oggi non può essere valutata come aria edificabile diretta ma allo stesso tempo non può essere omesso di dichiararne una potenzialità indiretta.

Pertanto la valutazione economica verrà proposta a seguito della media tra il valore agricolo che rimane intrinseco al terreno e il valore edificabile che rimane estrinseco. Valore del terreno agricolo € 2.50/mq + Valore per aria edificabile 600/mq, media tra i due valori 301,25/mq => 300,00 mq

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1 -</b> Complesso immobiliare Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC	636,49 mq	2.300,00 €/mq	€ 1.463.927,00	100,00%	€ 1.463.927,00
<b>Bene N° 2 -</b>	397,00 mq	300,00 €/mq	€ 119.100,00	100,00%	€ 119.100,00



Terreno Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC					
					Valore di stima: € 1.583.027,00

Valore di stima: € 1.583.027,00

### Deprezamenti

Dal valore di stima sopra determinato di € 1.583.027 si dovranno decurtare:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Lavori necessari per dichiarare l'opera finita	200.000,00	€
Lavori necessari di manutenzione	50.000,00	€
Lavori necessari di modifica per l'eliminazione delle difformità	100.000,00	€
Oneri professionali per la presentazione della pratica edilizia di modifica e sanatoria	5.000,00	€
Lavori di urbanizzazione necessaria per terminare le opere previste di lottizzazione	50.000,00	€

**Valore finale di stima: € 1.178.027,00**

## LOTTO 2

**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1416, Qualità Seminativo di classe 3°

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

Valore di stima del bene: € 23.850,00

### BENE 2 - SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto al fine di procedere con la scelta del criterio di stima, preso atto che l'aria è edificabile ma che essa esprime il suo potenziale edificatorio solo nel caso in cui la lottizzazione dovesse essere completata con la realizzazione delle opere urbanistiche previste (strade, parcheggio, verde e impianti pubblici) e con la realizzazione del fabbricato ad uso residenziale, ritiene che per tale motivo essa oggi non può essere valutata come aria edificabile diretta ma allo stesso tempo non può essere omesso di dichiararne una potenzialità indiretta.

Pertanto la valutazione economica verrà proposta a seguito della media tra il valore agricolo che rimane intrinseco al terreno e il valore edificabile che rimane estrinseco. Valore del terreno agricolo € 2.50/mq + Valore per aria edificabile 900/mq, media tra i due valori 451,25/mq => 450,00 mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC	53,00 mq	450,00 €/mq	€ 23.850,00	100,00%	€ 23.850,00
					Valore di stima: € 23.850,00

Valore di stima: € 23.850,00

### Deprezamenti

Dal valore di stima sopra determinato di € 23.850,00 si dovranno decurtare:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi di realizzo per la materializzazione della recinzione di confine e della pulizia con livellamento del terreno.	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 18.850,00**

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.

Alghero, li 06/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Roberti Antonio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Allegato 1 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 - ISPEZIONI SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - ELABORATI GRAFICI
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Ricevuta parti

