
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cocco Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 178/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 178/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 163.968,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

All'udienza del 01/11/2023, il sottoscritto Arch. Cocco Paola, con studio in Viale Europa, 55 - 07041 - Alghero (SS), email paolacoccoarchitetto@gmail.com, PEC paola.cocco@archiworldpec.it, Tel. 392 4191272, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Z.I. San Marco

DESCRIZIONE

Il bene si trova in Comune di Alghero - Regione San Marco - nelle immediate vicinanze della S.S. n. 291, distante dall'aeroporto 3 km e dalla città di Alghero 9 km.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è situato al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza destinato ad opificio, edificato al centro di uno dei lotti previsti nel Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari.

All'appartamento si accede mediante un vano scale, il quale ha accesso dal piano terra e dal giardino di proprietà del sub.1 per il quale non è stata istituita una servitù di passaggio, seppure segnalato nella perizia della Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 202/2017; la stessa andrà istituita se non con la procedura in oggetto, ma prima del decreto di trasferimento in accordo con i proprietari del sub. 1. Al giardino si accede sia da Via Della Tecnologia, per mezzo di un ingresso carraio (n. 25) e uno pedonale (n. 27) che da Via Dell'Economia per mezzo di un ingresso carraio (n. 34).

L'immobile è stato realizzato quale residenza del custode.

Entrando dal vano scale, si accede al bene. Subito dopo il portoncino blindato di accesso ci si ritrova in un corridoio dal quale si accede a due appartamenti, uno sulla destra e uno sulla sinistra. Ad entrambi gli appartamenti si accede mediante porta semplice, non blindata.

L'appartamento sulla sinistra è costituito da disimpegno, una camera da letto matrimoniale, una cucina-soggiorno e un bagno.

L'appartamento sulla destra è costituito da soggiorno-cucina, 3 camere da letto matrimoniali, un antibagno e un bagno.

Completa la proprietà un balcone lungo tutto il lato lungo prospiciente le strade principali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Z.I. San Marco

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 **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento è situato all'interno di un opificio, acquisito mediante asta giudiziaria di cui E.I. 202/2017; pertanto l'appartamento confina con tutto il sub 1, di proprietà di **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	154,00 mq	196,00 mq	1	196,00 mq	2,79 m	1
Balcone scoperto	35,85 mq	35,85 mq	0,25	8,96 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				204,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				204,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 292, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 495,80 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 09/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 292, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8 vani Superficie catastale 203 mq Rendita € 495,80 Piano 1

Il Mappale terreno correlato è il F8 M292, generato dalla soppressione dei mappali 130 e 133.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	292	2		A3	1	8 vani	203 mq	495,8 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza catastale in quanto la distribuzione planimetrica è differente.

Prima di procedere al deposito della nuova, è necessario presentare una pratica edilizia così come specificato nella sezione regolarità edilizia.

La variazione catastale comporta il pagamento dei diritti tributari di 50€, ai quali va aggiunta la parcella del tecnico che si aggira intorno ai 500€.

Si vuole precisare che non è possibile procedere al frazionamento in due unità immobiliari distinte ai sensi del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, che all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione precisa "Nei lotti industriali non sono consentiti locali di abitazione tranne alloggi di

servizio per custodi e responsabile tecnico la cui presenza continua in loco sia indispensabile".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di conservazione, ma necessita di alcune opere di manutenzione ordinaria, quali tinteggiatura. La caldaia esterna è da sostituire, o da far visionare a tecnico per manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' da istituire servitù di passaggio l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento dal cortile pertinenziale del sub 1, così come specificato nella perizia della E.I. 202/2017; è necessario che essa venga istituita nell'immediato, affinché si possa accedere all'immobile anche durante le visite ante asta, o che si abbia nel frattempo autorizzazione dai proprietari del sub. 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è posizionato al centro del lotto; le facciate principali prospettano su Via Della Tecnologia e Via Dell'Economia e sono orientate rispettivamente a nord-est ed a nord-ovest; le altre due facciate sono orientate a sud-est e sud-ovest su corte interna. L'edificio è stato edificato tra il 1992 ed il 2000 con la conseguente tipologia costruttiva, impiantistica ed estetica del periodo.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in cemento armato; le tamponature sono in blocchi unigranulari di cemento precompresso e solai in latero cemento; i tramezzi sono in laterizi forati; le pareti interne ed esterne sono intonacate in malta cementizia e tinteggiate. I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato mentre i pavimenti e i rivestimenti del bagno in piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono costituiti da avvolgibili non coibentati in plastica bianca e da finestre in alluminio nero e vetro; le porte interne sono in legno ed il portoncino di ingresso (a battente unico) è blindato.

Il fabbricato è collegato a rete interna di smaltimento delle acque nere e bianche, con pozzetti di ispezione e fossa Imhoff; non è stato possibile accertare se questa è collegata a sua volta alla condotta consortile fognaria. L'impianto di adduzione idrica è collegato alla condotta consortile idrica.

L'impianto elettrico è sotto traccia; è presente impianto TV e citofonico. Il quadro è unico ed è situato nel piaretto di accesso alle scale.

L'appartamento a sinistra, il più piccolo, ha due pompe di calore aria-aria, una nella camera e una in cucina/soggiorno, alimentate da due macchine esterne separate, di cui una posizionata nel balcone esterno e una controparete nella camera. Qui è inoltre presente una caldaia, non attiva, alla quale è collegato un pannello solare. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico installato nel bagno.

L'appartamento a destra, dispone di una pompa di calore aria-aria in sala, e una in una delle camere da letto, di cui una macchina esterna è posizionata nel balcone. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico installato nel bagno. E' inoltre presente un camino, di cui nei grafici della C.E. 67/97 non c'è traccia. Si precisa che in una delle camere da letto la finestra non è apribile e si affaccia all'interno dell'opificio, per cui non ha un ricambio d'aria naturale, così come una delle finestre di un'altra camera da letto, e due finestre della sala.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di locazione di natura transitoria di 12 mesi dal 01.05.2023 al 30.04.2024 stipulato in data 21.04.2023.

Si precisa che il Giudice in data 05.01.2024 ha disposto un Ordine di Liberazione del bene pignorato.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1992	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LOJACONO VINCENZO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sassari	14/04/1992	1875	1V

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a SASSARI il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 463.724,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 231.862,00
Interessi: € 231.862,00
Percentuale interessi: 3,957 %
Rogante: MANIGA LUIGI
Data:
N° repertorio: .
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da IPOTECA EX ART. 77 D.P.R. 602/1973
Iscritto a Sorso il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 107.397,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 53.698,88
Data:
N° repertorio: .

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Sassari il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto sul quale insiste il bene oggetto di pignoramento è ricompreso nel vigente "Piano Regolatore Generale di Alghero" in zona D -Aree interesse industriale e artigianale- Sottozona D1 -Area industriale di S. Marco-, normata dall'art. 21 delle NTA:

Il P.R.G. individua per le industrie principali le aree già destinate in Comune di Alghero di Alghero per le attività industriali dal piano regolatore territoriale del Consorzio per l'area di sviluppo industriale Sassari – Porto Torres – Alghero.

Ai sensi della legislazione vigente il P.R.G. recepisce e fa proprie le localizzazione e le norme di attuazione previste dal predetto piano territoriale.

In particolare l'area è destinata alle attività industriali dal Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari (Deliberazione dell'Assemblea Generale del CIP.SS ex ASI n. 36 del 14.05.2012 e Deliberazione n. 46 del 28.11.2012 varianti al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari). Per tale zona si deve fare quindi riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto piano che ne disciplinano l'attività edilizia ed in particolare l'articolo 8.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dall'istanza di accesso agli atti presso il Comune di Alghero, di cui Prot. 0123137/2023, è emerso che l'immobile è stato costruito in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- C.E. 240 del 08/11/1991 (P.E. 454/91) con oggetto: COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE CON ANNESSI UFFICI E ALLOGGIO CUSTODE DA ERIGERSI AD ALGHERO IN ZONA INDUSTRIALE SAN MARCO
 - C.E. in sanatoria 67/97 del 28/05/1997 (P.E. 150/97) con oggetto: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'
 - C.E. 378 del 07/11/2002 (P.E. 2002/0334) con oggetto: AMPLIAMENTO DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE CON ANNESSI UFFICI E ALLOGGIO CUSTODE IN ZONA INDUSTRIALE SAN MARCO.
- ABITABILITA' 44/2000 del 31/08/2000 relativa alla C.E. 67/97 (P.E. 150/97)

Come da documentazione allegata alla P.E. 2002/0334, il D.L. **** Omissis **** in data 08/07/2009 comunicava al sindaco che a seguito di C.E. 378/2002 non era stato dato corso all'inizio lavori nè era mai stato comunicato l'inizio, ma alla data della comunicazione risultava che presso l'immobile c'erano dei lavori in corso, per i quali egli comunicava di non aver nulla a che fare.

Pertanto al fine di verificare la regolarità edilizia è necessario fare le verifiche con l'atto abilitativo precedente, ovvero la C.E. 67/97.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' (DI.CO)

- elettrico: redatto da **** Omissis **** relativo a: completamento e adeguamento di un impianto industriale di torrefazione del caffè. Non essendo presenti i grafici non è dato sapere se riguarda anche la parte dell'appartamento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di accesso agli atti di cui Prot. 0123137/2023, reperito in data 08/01/2024 e in data 16/01/2024, e di accesso presso i luoghi in data 14/12/2023 e 20/12/2023, non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i grafici di progetto dell'ultimo titolo abilitativo, ovvero la C.E. 67/97, in quanto la distribuzione interna è differente rispetto a quanto assentito.

Si precisa che l'altezza interna rilevata è pari a 2,79 m, ovvero pari a 9 cm in più rispetto a quanto presente negli elaborati grafici. Tale altezza risulta al di fuori del 2% di tolleranza previsto dalle normative vigenti. Tale situazione potrebbe essere sistemata con accertamento di conformità, previa verifica del rispetto degli indici volumetrici dell'intero lotto.

L'abusivismo pertanto potrebbe essere sanato secondo quanto disposto dall'art. 9 c. 7 della LR 11/2017 e dall'art. 15 c. 7 della LR 23/1985 e nel rispetto del D.lgs n. 42/2004 e del D.P.R. n. 31/2017, ovvero per interventi di edilizia libera eseguiti in assenza di preventiva e necessaria comunicazione asseverata.

Ai fini dell'esito positivo della suddetta comunicazione, è necessario pagare una sanzione amministrativa di 500€. A questi costi si dovrà aggiungere la spesa del tecnico, che si aggira intorno ai 1.500€.

Successivamente si potrà presentare richiesta per il rinnovo dell'agibilità, per la quale sono previsti i seguenti costi:

- dichiarazione di rispondenza impianto elettrico e idrico: 700,00 €
- diritti comunali: circa 100,00 €
- pratica tecnico: 1.500,00 €

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 - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Z.I. San Marco**
 Il bene si trova in Comune di Alghero - Regione San Marco - nelle immediate vicinanze della S.S. n. 291, distante dall'aeroporto 3 km e dalla città di Alghero 9 km. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è situato al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza destinato ad opificio, edificato al centro di uno dei lotti previsti nel Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari. All'appartamento si accede mediante un vano scale, il quale ha accesso dal piano terra e dal giardino di proprietà del sub.1 per il quale non è stata istituita una servitù di passaggio, seppure segnalato nella perizia della Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 202/2017; la stessa andrà istituita se non con la procedura in oggetto, ma prima del decreto di trasferimento in accordo con i proprietari del sub. 1. Al giardino si accede sia da Via Della Tecnologia, per mezzo di un ingresso carraio (n. 25) e uno pedonale (n. 27) che da Via Dell'Economia per mezzo di un ingresso carraio (n. 34). L'immobile è stato realizzato quale residenza del custode. Entrando dal vano scale, si accede al bene. Subito dopo il portoncino blindato di accesso ci si ritrova in un corridoio dal quale si accede a due appartamenti, uno sulla destra e uno sulla sinistra. Ad entrambi gli appartamenti si accede mediante porta semplice, non blindata. L'appartamento sulla sinistra è costituito da disimpegno, una camera da letto matrimoniale, una cucina-soggiorno e un bagno. L'appartamento sulla destra è costituito da soggiorno-cucina, 3 camere da letto matrimoniali, un antibagno e un bagno. Completa la proprietà un balcone lungo tutto il lato lungo prospiciente le strade principali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 292, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 163.968,00

Non essendo possibile utilizzare i sistemi di valutazione immobiliare classici di comparazione diretta, e non essendoci quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che riprendano residenze nella zona industriale/artigianale, il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base di alcune variabili, tra cui ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, sussistenza di servitù di passaggio. Tutti questi elementi, insieme ad un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, tenendo conto degli oneri relativi alle irregolarità, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima.

In particolare si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e manutenzione e delle finiture.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alghero (SS) - Z.I. San Marco	204,96 mq	800,00 €/mq	€ 163.968,00	100,00%	€ 163.968,00
				Valore di stima:	€ 163.968,00

Valore di stima: € 163.968,00

Valore finale di stima: € 163.968,00

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 29/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cocco Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 3 Concessione edilizia
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - note iscrizione
- ✓ N° 1 Altri allegati - note trascrizione
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo e restituzione grafica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Z.I. San Marco**

Il bene si trova in Comune di Alghero - Regione San Marco - nelle immediate vicinanze della S.S. n. 291, distante dall'aeroporto 3 km e dalla città di Alghero 9 km. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è situato al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza destinato ad opificio, edificato al centro di uno dei lotti previsti nel Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari. All'appartamento si accede mediante un vano scale, il quale ha accesso dal piano terra e dal giardino di proprietà del sub.1 per il quale non è stata istituita una servitù di passaggio, seppure segnalato nella perizia della Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 202/2017; la stessa andrà istituita se non con la procedura in oggetto, ma prima del decreto di trasferimento in accordo con i proprietari del sub. 1. Al giardino si accede sia da Via Della Tecnologia, per mezzo di un ingresso carraio (n. 25) e uno pedonale (n. 27) che da Via Dell'Economia per mezzo di un ingresso carraio (n. 34). L'immobile è stato realizzato quale residenza del custode. Entrando dal vano scale, si accede al bene. Subito dopo il portoncino blindato di accesso ci si ritrova in un corridoio dal quale si accede a due appartamenti, uno sulla destra e uno sulla sinistra. Ad entrambi gli appartamenti si accede mediante porta semplice, non blindata. L'appartamento sulla sinistra è costituito da disimpegno, una camera da letto matrimoniale, una cucina-soggiorno e un bagno. L'appartamento sulla destra è costituito da soggiorno-cucina, 3 camere da letto matrimoniali, un antibagno e un bagno. Completa la proprietà un balcone lungo tutto il lato lungo prospiciente le strade principali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 292, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale insiste il bene oggetto di pignoramento è ricompreso nel vigente "Piano Regolatore Generale di Alghero" in zona D -Aree interesse industriale e artigianale-Sottozona D1 -Area industriale di S. Marco-, normata dall'art. 21 delle NTA: Il P.R.G. individua per le industrie principali le aree già destinate in Comune di Alghero di Alghero per le attività industriali dal piano regolatore territoriale del Consorzio per l'area di sviluppo industriale Sassari - Porto Torres - Alghero. Ai sensi della legislazione vigente il P.R.G. recepisce e fa proprie le localizzazione e le norme di attuazione previste dal predetto piano territoriale. In particolare l'area è destinata alle attività industriali dal Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari (Deliberazione dell'Assemblea Generale del CIP.SS ex ASI n. 36 del 14.05.2012 e Deliberazione n. 46 del 28.11.2012 varianti al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari). Per tale zona si deve fare quindi riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto piano che ne disciplinano l'attività edilizia ed in particolare l'articolo 8.

Prezzo base d'asta: € 163.968,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 178/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 163.968,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Alghero (SS) - Z.I. San Marco		
Dritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 292, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	204,96 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato di conservazione, ma necessita di alcune opere di manutenzione ordinaria, quali tinteggiatura. La caldaia esterna è da sostituire, o da far visionare a tecnico per manutenzione.		
Descrizione:	<p>Il bene si trova in Comune di Alghero - Regione San Marco - nelle immediate vicinanze della S.S. n. 291, distante dall'aeroporto 3 km e dalla città di Alghero 9 km. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è situato al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza destinato ad ufficio, edificato al centro di uno dei lotti previsti nel Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari. All'appartamento si accede mediante un vano scale, il quale ha accesso dal piano terra e dal giardino di proprietà del sub.1 per il quale non è stata istituita una servitù di passaggio, seppure segnalato nella perizia della Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 202/2017; la stessa andrà istituita se non con la procedura in oggetto, ma prima del decreto di trasferimento in accordo con i proprietari del sub. 1. Al giardino si accede sia da Via Della Tecnologia, per mezzo di un ingresso carroia (n. 25) e uno pedonale (n. 27) che da Via Dell'Economia per mezzo di un ingresso carroia (n. 34). L'immobile è stato realizzato quale residenza del custode. Entrando dal vano scale, si accede al bene. Subito dopo il portoncino blindato di accesso ci si ritrova in un corridoio dal quale si accede a due appartamenti, uno sulla destra e uno sulla sinistra. Ad entrambi gli appartamenti si accede mediante porta semplice, non blindata. L'appartamento sulla sinistra è costituito da disimpegno, una camera da letto matrimoniale, una cucina-soggiorno e un bagno. L'appartamento sulla destra è costituito da soggiorno-cucina, 3 camere da letto matrimoniali, un antibagno e un bagno. Completa la proprietà un balcone lungo tutto il lato lungo prospiciente le strade principali.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Sassari il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

MODULARIO
F. rig. rend. 496

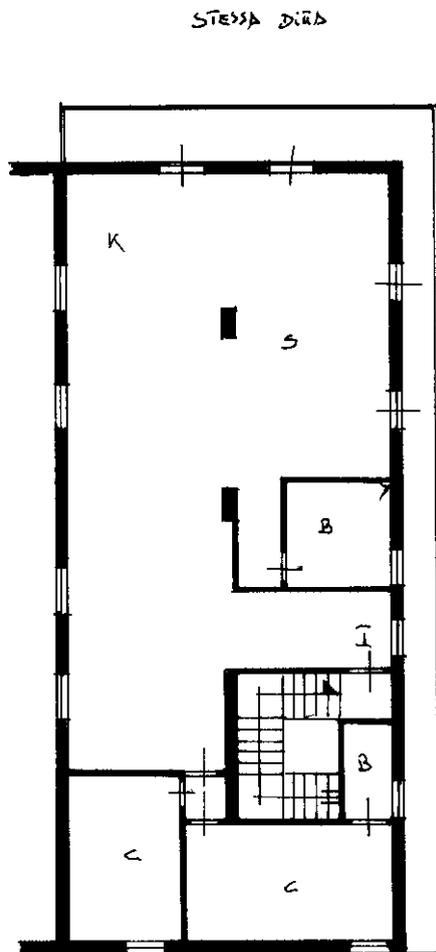


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

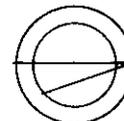
LIRE
300

Planimetria di u.i.u. in Comune di ALGHERO via Z.I. SAN TARCO civ. 1



Piano Primo

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

invariato
Catasto di Fabbricati - Situazione al 13/12/2023 - Comune di ALGHERO(A192) - < Foglio 8 - Particella 292 - Subalterno 2 >
REGIONE SAN MARCO n. SNC Piano 1

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti	Compilata dal <u>GEOM. TANCA LEONARDO</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO <u>TLR73</u>
Data presentazione <u>identica al Catasto</u> Data: 13/12/2023 Totale schede <u>2</u> n. <u>292</u> sub. <u>2</u>	Data di acquisizione: A4(210x297) - Formato di acquisizione: <u>2051</u> della provincia di <u>SASSARA</u> data <u>02.08.00</u> Firma	

MODULARIO
F. - Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

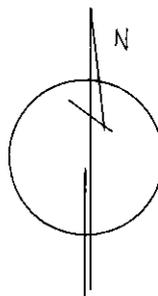
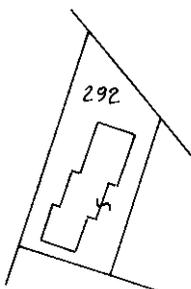
Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1, di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile			
Comune <u>ALGHERO</u>	C.T. Sez.	Fgl. <u>8</u>	Mapp. <u>292</u>
Via/piazza <u>ZONA INDUSTRIALE S. MARCO</u> n.	C.E.U. Sez.	Fgl. <u>8</u>	Mapp. <u>292</u>
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>4.000</u>	Tipo mappale n. <u>3022</u> del <u>8-7-98</u>	



Fonte - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/12/2023 - Comune di ALGHERO(A192) - < Foglio 8 Particella 292 >

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo <u>711275</u> Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot. 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile	L'operatore	IL TECNICO <u>02-08-2000</u> <small>data</small> <small>firma e timbro</small>
	Ultima planimetria in atti Data presentazione Totale schede	Richiedente: Telematico

MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI

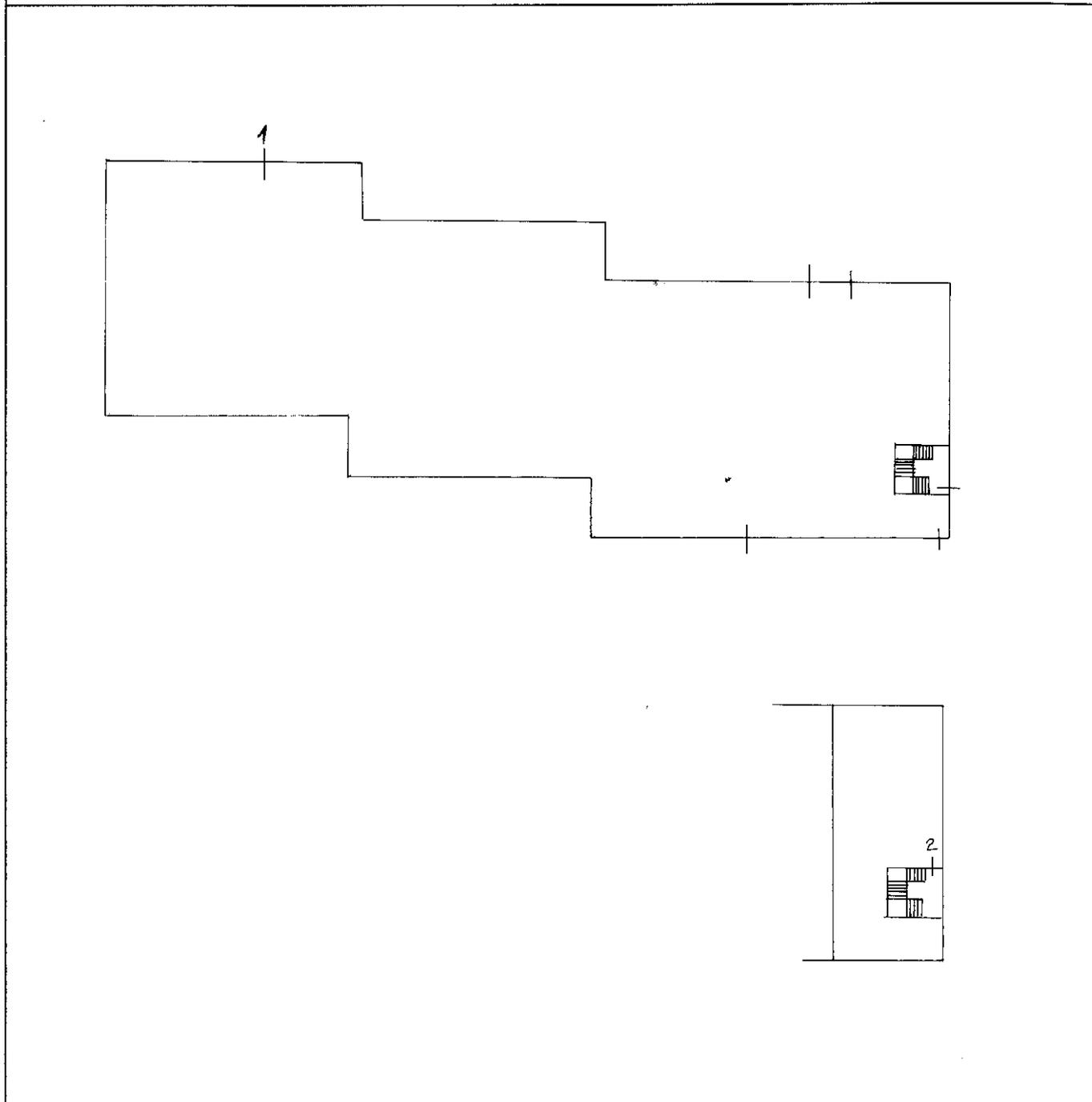
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
<u>ALGHERO</u>		<u>8</u>	<u>292</u>	<u>3022</u>	<u>8.7.98</u>

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/12/2023 - Comune di ALGHERO(A192) - < Foglio 8 Particella 292 >

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo 71127

02.08.2000
data

Ultima planimetria in atti Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Data presentazione: 07/08/2000 - Data: 13/12/2023 - n. T397958 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

firma e timbro



Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1, di 1

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.		del		
<u>ALGHERO</u>			<u>8</u>	<u>292</u>	<u>3022</u>	<u>08-07-98</u>			
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza			N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
<u>292</u>	<u>1</u>	<u>ZONA IND. S. MARCO</u>				<u>T</u>			<u>OPIFICIO E CORTE</u>
<u>292</u>	<u>2</u>	<u>ZONA IND. S. MARCO</u>				<u>1</u>			<u>ESCLUSIVA</u> <u>ABITAZIONE</u>

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale		L'operatore	IL TECNICO
Protocollo <u>TL 1273</u>			<u>02-08-2000</u>
Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.			data
Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot.			firma e timbro

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 07/08/2000 - Data: 13/12/2023 - n. T397958 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/12/2023 - Comune di ALGHERO(A192) - Foglio 8 Particella 292 >