



TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giovanni Marongiu, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	7
Confini	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	11
Precisazioni	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	11
Patti	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	12



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	12
Parti Comuni	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	13
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	15
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	16
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	17
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	18
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	19
Stima / Formazione lotti	19
Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E	25



All'udienza del 24/07/2024, il sottoscritto Arch. Giovanni Marongiu, C.F. MRNGNN85C01I452U, con studio in Via Vittorio Veneto n. 60 - cap 07041 Alghero (SS), email giomaron@hotmail.it, PEC giovanni.marongiu@archiworldpec.it, Tel. 3473233475, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18 (Coord. Geografiche: 40.836520, 8.414837)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18 (Coord. Geografiche: 40.836520, 8.414837)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

Descrizione dell'immobile

Tipologia e ubicazione:

Villetta indipendente situata in via Benedetto Croce n. 18, Porto Torres, dotata di garage e cortile pertinenziale, con due terreni adiacenti al cortile.

Caratteristiche dell'immobile:

Superficie e distribuzione: L'immobile si compone di 8 vani distribuiti su più livelli:

Tre piani fuori terra: Piano terra, primo piano, secondo piano e soffitta.

Un piano seminterrato (s1): cantina facente parte del sub 1

Un piano seminterrato (s1): autorimessa facente parte del sub 2.

Categoria catastale:

La villetta è classificata in categoria A/7 (abitazioni in villini).

Il garage è classificato in categoria C/6 (autorimesse e rimesse).

Caratteristiche urbanistiche dell'area:

L'immobile è situato in un quartiere residenziale ben servito, con le seguenti caratteristiche:

Parcheggi: La zona offre una buona disponibilità di spazi pubblici per la sosta, sia lungo via Benedetto Croce che nelle vie limitrofe.

Servizi nelle vicinanze: Nelle immediate vicinanze si trovano scuole, supermercati, farmacie e varie attività commerciali. Sono inoltre presenti fermate di mezzi pubblici per un facile collegamento con altre aree della città.

Collegamenti stradali: La villetta è in posizione strategica, con rapido accesso alle principali arterie stradali della città e a breve distanza dal centro di Porto Torres.

Condizioni e identificazione catastale:



L'immobile, il garage sono identificati come segue:

NCEU: Foglio 7, particella 2234, subalterni 1 (villetta) e 2 (autorimessa).

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

In data 08/11/2024 l'incaricato dell'IVG e l'Esperto stimatore si sono recati presso il compendio pignorato, ma nessun era presente per consentire l'accesso.

In data 25/11/2024 l'incaricato dell'IVG e l'Esperto stimatore si sono recati presso il compendio pignorato e hanno potuto effettuare l'accesso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

Descrizione dell'immobile

Terreni pertinenziali:

Il complesso include terreni identificati al NCT, foglio 7, particelle 1687 e 1690.

Caratteristiche urbanistiche dell'area:

L'immobile è situato in un quartiere residenziale ben servito, con le seguenti caratteristiche:

Parcheggi: La zona offre una buona disponibilità di spazi pubblici per la sosta, sia lungo via Benedetto Croce che nelle vie limitrofe.

Servizi nelle vicinanze: Nelle immediate vicinanze si trovano scuole, supermercati, farmacie e varie attività commerciali. Sono inoltre presenti fermate di mezzi pubblici per un facile collegamento con altre aree della città.

Collegamenti stradali: La villetta è in posizione strategica, con rapido accesso alle principali arterie stradali della città e a breve distanza dal centro di Porto Torres.

Condizioni e identificazione catastale:

I terreni sono identificati come segue:

NCT: Foglio 7, particelle 1687 e 1690 (terreni).

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

In data 08/11/2024 l'incaricato dell'IVG e l'Esperto stimatore si sono recati presso il compendio pignorato, ma nessun era presente per consentire l'accesso.

In data 25/11/2024 l'incaricato dell'IVG e l'Esperto stimatore si sono recati presso il compendio pignorato e hanno potuto effettuare l'accesso.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

DONAZIONE a rogito del Notaio Cosimo Carrieri di Sussari, in data 27 marzo 2002, repertorio n. 33676, debitamente registrata a Sassari e trascritta presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari in data 5 aprile 2002, Registro Generale 4265, Registro Particolare 3124.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

DONAZIONE a rogito del Notaio Cosimo Carrieri di Sussari, in data 27 marzo 2002, repertorio n. 33676, debitamente registrata a Sassari e trascritta presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari in data 5 aprile 2002, Registro Generale 4265, Registro Particolare 3124.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

Tutto il compendio pignorato confina nell'insieme con prorpietà **** Omissis ****, **** Omissis **** e proprietà **** Omissis **** per due lati, salvo altri o aventi causa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

Tutto il compendio pignorato confina nell'insieme con prorpietà **** Omissis ****, **** Omissis **** e proprietà **** Omissis **** per due lati, salvo altri o aventi causa.



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Londa	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,06 mq	87,76 mq	1	87,76 mq	2,70 m	terra
Balcone piccolo	5,03 mq	5,03 mq	0,40	2,01 mq	2,70 m	terra
Balcone grande	18,98 mq	18,98 mq	0,40	7,59 mq	2,70 m	terra
Abitazione	78,06 mq	87,76 mq	1	87,76 mq	2,70 m	primo
Balcone grande	5,03 mq	5,03 mq	0,4	2,01 mq	2,70 m	primo
Balcone grande	18,98 mq	18,98 mq	0,4	7,59 mq	2,70 m	primo
Soffitta (h 1,5 m - 2,5 m)	81,36 mq	86,40 mq	0,50	43,20 mq	2,50 m	secondo
Soffitta altezza h <1,5 m	17,66 mq	28,80 mq	0,20	5,76 mq	1,50 m	secondo
Cortile	338,45 mq	338,45 mq	0,10	33,84 mq	0,00 m	terra
Cantina	44,81 mq	50,87 mq	0,50	25,43 mq	2,50 m	seminterrato
Autorimessa	39,82 mq	43,94 mq	0,50	21,97 mq	2,50 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				324,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				324,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Londa	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile F 7 Mappale 1687	86,00 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile F 7 Mappale 1690	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/08/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2234, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 27 m ² Rendita € 5.996,00 Piano S1 Graffato si
Dal 22/08/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2234, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A7 Cl.U, Cons. 8 Rendita € 1.446,08 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal 09/11/2015 al 08/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2234, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 27 m ² Superficie catastale Totale: 43 m ² mq Rendita € 5.996,00 Piano S1 Graffato si
Dal 09/11/2015 al 08/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2234, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A7 Cl.U, Cons. 8 Superficie catastale Totale: 213 m ² Totale: esluse aree scoperte**: 204 mq Rendita € 1.446,08 Piano S1-T-1-2 Graffato si

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1985 al 26/04/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 12 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 08 96 Reddito dominicale € 2,31 Reddito agrario € 1,62
Dal 06/11/1985 al 19/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 498 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 93
Dal 26/04/1988 al 04/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 12 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 08 96 Reddito dominicale € 2,31 Reddito agrario € 1,62
Dal 19/09/2001 al 09/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 498 Qualità SOPPRESSO



Dal 07/03/2002 al 08/11/2024

**** Omissis ****

Superficie (ha are ca) 00 00 00

Catasto Terreni
Fg. 7, Part. 1687
Qualità Seminativo
Cl.3
Superficie (ha are ca) 00 00 86
Reddito dominicale € 0,22
Reddito agrario € 0,16

Dal 04/02/2003 al 27/03/2002

**** Omissis ****

Catasto Terreni
Fg. 7, Part. 1687
Qualità Seminativo
Cl.3
Superficie (ha are ca) 00 00 86
Reddito dominicale € 0,22
Reddito agrario € 0,16

Dal 09/04/2008 al 10/04/2008

**** Omissis ****

Catasto Terreni
Fg. 7, Part. 498
Qualità Seminativo
Cl.1
Superficie (ha are ca) 00 02 93
Reddito dominicale € 1,29
Reddito agrario € 0,61

Dal 10/04/2008 al 08/11/2024

**** Omissis ****

Catasto Terreni
Fg. 7, Part. 1690
Qualità Seminativo
Cl.1
Superficie (ha are ca) 00 00 10
Reddito dominicale € 0,04
Reddito agrario € 0,02

I titolari catastali NON corrispondono a quelli reali per quanto riguarda il terreno ubicato in Porto Torres (SS), via Benedetto Croce n° 18, contraddistinto al Catasto Terreni del medesimo comune al foglio 7, particella 1690.

Gli intestati nella visura catastale risultano attualmente:

1 **** Omissis **** nata a [REDACTED] Omissis ****(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni
2 **** Omissis **** nato a [REDACTED] Omissis **** (1) Proprieta' in regime di comunione dei beni.

Correzione di errori materiali:

Se gli intestati risultano errati per un errore materiale (es. refuso, omissione), è possibile richiedere una rettifica tramite l'apposito servizio online sul sito dell'Agenzia delle Entrate o presentando una domanda in carta semplice presso l'ufficio catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



7	2234	1	1	A7	U	8	Totale: 213 m ² Totale: esluse aree scoperte**: 204 mq	1446,08 €	S1-T-1-2	si
7	2234	2	1	C6	1	27 m2	Totale: 43 m ² mq	5996 €	S1	si

Corrispondenza catastale



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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

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	
7	1687				Seminativo	3	00 00 86 mq	0,22 €	0,16 €		
7	1690				Seminativo	1	00 00 10 mq	0,04 €	0,02 €		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

nessuno

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

nessuno

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

nessuno



nessuno

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

L'immobile si presenta in ottimo stato e non necessita di particolari interventi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

Terreno utilizzato come piccola area verde come separazione dall'altra unità immobiliare non oggetto di perizia.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

Per poter accedere all'immobile è necessario passare attraverso una servitù di passaggio esistente sui terreni indicato al Foglio 7 mappale 2292,2303 e 1688 intestati a **** Omissis ****.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

Per poter accedere all'immobile è necessario passare attraverso una servitù di passaggio esistente sui terreni indicato al Foglio 7 mappale 2292,2303 e 1688 intestati a **** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

Per poter accedere all'immobile è necessario passare attraverso una servitù di passaggio esistente sui terreni indicato al Foglio 7 mappale 2292,2303 e 1688 intestati a **** Omissis ****.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

Per poter accedere all'immobile è necessario passare attraverso una servitù di passaggio esistente sui terreni indicato al Foglio 7 mappale 2292,2303 e 1688 intestati a **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

Abitazione primaria

Il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione sia internamente che esternamente. L'altezza interna utile è conforme al progetto edilizio concessionato.

Strutture verticali: Pilastri in cemento armato e muratura portante.

Solai: Realizzati in laterocemento.

Copertura: A falde, con struttura in laterocemento e manto di tegole non coibentato.

Pareti esterne: Intonacate, con una porzione dell'ingresso rivestita in mattoni.

All'ingresso è stata realizzata una tettoia per riparare l'area, costruita con travi in legno, manto di tegole e pilastri in pietra.

Pareti interne: Pitturate, con finiture in buono stato.

Bagni: Rivestiti con piastrelle ceramiche e dotati di sanitari, ad eccezione del bagno situato al piano secondo sottotetto, che, pur previsto come vano bagno (non presente nel progetto concessionato), risulta non rifinito.

Pavimentazione interna: Piastrelle in ceramica.

Scale: Costruite in muratura e rivestite con gradini e alzate in gres porcellanato. Il parapetto è dotato di una ringhiera in ferro lavorata.

Impianto di produzione di acqua calda sanitaria: Scaldabagno presente.

Impianto elettrico: Sottotraccia a 220 V, realizzato nell'epoca di costruzione del fabbricato.

Impianto idrico: Realizzato contestualmente alla costruzione dell'immobile.

Un bagno è stato successivamente aggiunto al piano terra rialzato (zona giorno) mediante la chiusura di una porzione del balcone. Questo intervento è stato eseguito senza il rilascio di idoneo titolo edilizio.

Impianti e riscaldamento:

Termosifoni assenti.

Presente una stufa a pellet non funzionante, priva di collegamenti.

Climatizzatori dichiarati non funzionanti.

Impianto di allarme assente.

Spazi esterni:

Terreno esclusivo: Giardino e aree cortilizie pavimentate.

Posto auto: Posto auto scoperto pavimentato, situato sotto la tettoia presente nel giardino.

Garage: L'autorimessa pignorata, distinta al subalterno 2 e situata al piano seminterrato, non è utilizzata come garage, bensì come locale magazzino.

Al piano seminterrato si trovano:

Un vano adibito a lavanderia.

Un vano utilizzato come zona giorno-cucina.

Un bagno.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

Terreni individuati nel PUC di Porto Torres nella

Ambito 3 Città moderna compatta: Area della città moderna compatta, Sottozona B2.3 (Ex Zona B3 PRG Porto Torres)

Le dimensioni della capacità insediativa individuate col nuovo strumento urbanistico, in termini di volumetria potenziale, sono riepilogate nella tabella seguente: indice fondiario di 1,5 mc/mq con superficie coperta massima non superiore al 50%.



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

Il sopralluogo è stato consentito dal Sig.**** Omissis **** che occupa l'immobile con la propria famiglia, composta dalla coniuge e tre figli (di cui due minori), come abitazione primaria.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

Il sopralluogo è stato consentito dal Sig.**** Omissis **** che occupa l'immobile con la propria famiglia, composta dalla coniuge e tre figli (di cui due minori), come abitazione primaria.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/2002	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cosimo Carrieri	27/03/2002	33676	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Sassari	05/05/2002	4265	3124
		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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/2002	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cosimo Carrieri	27/03/2002	33676	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Sassari	05/05/2002	4265	3124
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 04/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Sassari il 30/03/2010
Reg. gen. 5427 - Reg. part. 1300
Quota: 1/1
Importo: € 310.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 155.000,00
Rogante: Notaio Cosimo Carrieri



Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Sassari il 24/01/2024
Reg. gen. 1417 - Reg. part. 1208
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 04/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Sassari il 30/03/2010
Reg. gen. 5427 - Reg. part. 1300
Quota: 1/1
Importo: € 310.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 155.000,00
Rogante: Notaio Cosimo Carrieri
Data: 26/03/2010
N° repertorio: 45735
N° raccolta: 19263

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Sassari il 24/01/2024
Reg. gen. 1417 - Reg. part. 1208
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

Immobile individuato nel PUC di Porto Torres nella

Ambito 3 Città moderna compatta:Area della città moderna compatta, Sottozona B2.3 (Ex Zona B3 PRG Porto Torres)

Le dimensioni della capacità insediativa individuate col nuovo strumento urbanistico, in termini di volumetria potenziale, sono riepilogate nella tabella seguente: indice fondiario di 1,5 mc/mq con superficie coperta massima non superiore al 50%.

ART.16 PPRG Porto Torres (Zona B3)

Le altezze massime degli edifici e le distanze minime tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, per le diverse zone sono stabilite come segue:

ZONE "B"

Nella zona "B3" l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media della zona, che resta stabilita in mt.8,00.

In tutte le zone "B" è prescritta la distanza minima assoluta di mt.10 tra pareti prospicienti d cui almeno una finestrata.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale, o in profondità per una lunghezza inferiore a mt.24,00 nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione della area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può, consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

Immobile individuato nel PUC di Porto Torres nella

Ambito 3 Città moderna compatta:Area della città moderna compatta, Sottozona B2.3 (Ex Zona B3 PRG Porto Torres)

Le dimensioni della capacità insediativa individuate col nuovo strumento urbanistico, in termini di volumetria potenziale, sono riepilogate nella tabella seguente: indice fondiario di 1,5 mc/mq con superficie coperta massima non superiore al 50%.

ART.16 PPRG Porto Torres (Zona B3)

Le altezze massime degli edifici e le distanze minime tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, per le diverse zone sono stabilite come segue:

ZONE "B"

Nella zona "B3" l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media della zona, che resta stabilita in mt.8,00.

In tutte le zone "B" è prescritta la distanza minima assoluta di mt.10 tra pareti prospicienti d cui almeno una finestrata.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale, o in profondità per una lunghezza inferiore a mt.24,00 nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione della area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può, consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

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. L'immobile risulta agibile.

- AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N° 5/2004: inerente la variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n° 86/2002 del 03/06/2002, prat. 8875, relativa al progetto per la costruzione di una casa di civile abitazione da edificarsi in via Benedetto Croce n° 18, su area distinta al Catasto Terreni al foglio 7, mappali 1686, 1687 e 1690.

- CONCESSIONE EDILIZIA n° 86/2002 - PRATICA EDILIZIA n° 8875 ANNO 1998/6

- CONCESSIONE EDILIZIA n° 106/2004 - PRATICA EDILIZIA n° 10732 ANNO 2004/2

- PARERE FAVOREVOLE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA 25/02/2004 - PROT. n° 3713

- CERTIFICATO DI AGIBILITA' n° 2160 del 04/02/2008

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Elenco dichiarazioni reperite:

- DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AI SENSI DELLA LEGGE n° 13 DEL 09/01/89

- DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AI SENSI DELL' Art. 25 COMMA I.LETT. B DEL D.P.R. 6/06/2001 N. 380

- DICHIARAZIONE AI SENSI DEL D.M. 16.02.1982: non necessita/no di certificato prevenzione incendi, ai sensi del D.M. 16.02.82, in quanto non previsto.

- DICHIARAZIONE DELL'OSSERVANZA DELLE NORME SUL CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO(LEGGE 10/91 - D.P.R. 412/93)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

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

nessuno

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BENEDETTO CROCE 18

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

nessuno

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 - Villetta ubicata a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18**
Descrizione dell'immobile: Tipologia e ubicazione: Villetta indipendente situata in via Benedetto Croce n. 18, Porto Torres, dotata di garage e cortile pertinenziale, con due terreni adiacenti al cortile. Caratteristiche dell'immobile: Superficie e distribuzione: L'immobile si compone di 8 vani distribuiti su più livelli: Tre piani fuori terra: Piano terra, primo piano, secondo piano e soffitta. Un piano seminterrato (s1): cantina facente parte del sub 1. Un piano seminterrato (s1): autorimessa facente parte del sub 2. Categoria catastale: La villetta è classificata in categoria A/7 (abitazioni in villini). Il garage è classificato in categoria C/6 (autorimesse e rimesse). Caratteristiche urbanistiche dell'area: L'immobile è situato in un quartiere residenziale ben servito, con le seguenti caratteristiche: Parcheggi: La zona offre una buona disponibilità di spazi pubblici per la sosta, sia lungo via Benedetto Croce che nelle vie limitrofe. Servizi nelle vicinanze: Nelle immediate vicinanze si trovano scuole, supermercati, farmacie e varie attività commerciali. Sono inoltre presenti fermate di mezzi pubblici per un facile collegamento con altre aree della città. Collegamenti stradali: La villetta è in posizione strategica, con rapido accesso alle principali arterie stradali della città e a breve distanza dal centro di Porto Torres. Condizioni e identificazione catastale: L'immobile, il garage sono identificati come segue: NCEU: Foglio



7, particella 2234, subalterni 1 (villetta) e 2 (autorimessa).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2234, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A7, Graffato si - Fg. 7, Part. 2234, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6, Graffato si
Valore di stima del bene: € 390.000,00

Il metodo di stima utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA)

Metodo di stima sintetico comparativo pluriparametrico applicabile qualora si disponga di un ridotto di numero di immobili di confronto, ciascuno con n. caratteristiche quanti e qualitative, per le quali sia determinabile un prezzo marginale.

Il principio di base, l'indifferenza: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di compravendita di immobili simili".

Le fasi del MCA

- indagini e analisi del mercato omogeneo - raccolta dati (casi di compravendita)
- analisi dei dati e individuazione degli elementi di comparazione ovvero delle caratteristiche che maggiormente influenzano il prezzo
- stima dei prezzi marginali degli elementi di comparazione
- valutazione e determinazione dei "prezzi corretti"
- sintesi e verifica estimativa.

Si allega il prospetto di calcolo.

• **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18

Descrizione dell'immobile Terreni pertinenziali: Il complesso include terreni identificati al NCT, foglio 7, particelle 1687 e 1690. Caratteristiche urbanistiche dell'area: L'immobile è situato in un quartiere residenziale ben servito, con le seguenti caratteristiche: Parcheggi: La zona offre una buona disponibilità di spazi pubblici per la sosta, sia lungo via Benedetto Croce che nelle vie limitrofe. Servizi nelle vicinanze: Nelle immediate vicinanze si trovano scuole, supermercati, farmacie e varie attività commerciali. Sono inoltre presenti fermate di mezzi pubblici per un facile collegamento con altre aree della città. Collegamenti stradali: La villetta è in posizione strategica, con rapido accesso alle principali arterie stradali della città e a breve distanza dal centro di Porto Torres. Condizioni e identificazione catastale: I terreni sono identificati come segue: NCT: Foglio 7, particelle 1687 e 1690 (terreni).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1687, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 1690, Qualità Seminativo
Valore di stima del bene: € 21.500,00

Il metodo di stima utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA)

Metodo di stima sintetico comparativo pluriparametrico applicabile qualora si disponga di un ridotto di numero di immobili di confronto, ciascuno con n. caratteristiche quanti e qualitative, per le quali sia determinabile un prezzo marginale .

Il principio di base, l'indifferenza: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di compravendita di immobili simili".

Le fasi del MCA

- indagini e analisi del mercato omogeneo - raccolta dati (casi di compravendita)
- analisi dei dati e individuazione degli elementi di comparazione ovvero delle caratteristiche che maggiormente influenzano il prezzo
- stima dei prezzi marginali degli elementi di comparazione
- valutazione e determinazione dei "prezzi corretti"

Per calcolare il valore di mercato in euro per metro quadro (€ / mq) dei terreni oggetto di stima, è possibile utilizzare la mediana dei valori di riferimento indicati. La mediana è una misura robusta che individua il valore centrale in un insieme di dati ordinati, risultando meno sensibile a eventuali valori estremi.

Dati di riferimento

Prezzo (€)	Superficie (mq)	Valore €/mq (calcolato)
135.000	511	264,19
300.000	523	573,61
105.000	573	183,25
105.000	371	283,02
20.000	124	161,29
90.000	500	180,00

Mediana = 223,72 €/mq

Valore usato per la stima per arrotondamento finale 223,9583 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	324,92 mq	1.200,30 €/mq	€ 390.000,00	100,00%	€ 390.000,00
Bene N° 2 - Terreno Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18	96,00 mq	223,96 €/mq	€ 21.500,00	100,00%	€ 21.500,00
			Valore di stima:		€ 411.500,00

Valore di stima: € 411.500,00

Valore finale di stima: € 411.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per poter accedere all'immobile è necessario passare attraverso una servitù di passaggio esistente sui terreni indicato al Foglio 7 mappale 2292,2303 e 1688 intestati a **** Omissis ****.

Correzione di errori materiali per quanto riguarda il terreno ubicato in Porto Torres (SS), via Benedetto Croce n° 18, contraddistinto al Catasto Terreni del medesimo comune al foglio 7, particella 1690:

Se gli intestati risultano errati per un errore materiale (es. refuso, omissione), è possibile richiedere una rettifica tramite l'apposito servizio online sul sito dell'Agenzia delle Entrate o presentando una domanda in carta semplice presso l'ufficio catastale.





Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Sassari, li 12/01/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giovanni Marongiu



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18
Descrizione dell'immobile Tipologia e ubicazione: Villetta indipendente situata in via Benedetto Croce n. 18, Porto Torres, dotata di garage e cortile pertinenziale, con due terreni adiacenti al cortile. Caratteristiche dell'immobile: Superficie e distribuzione: L'immobile si compone di 8 vani distribuiti su più livelli: Tre piani fuori terra: Piano terra, primo piano, secondo piano e soffitta. Un piano seminterrato (s1): cantina facente parte del sub 1 Un piano seminterrato (s1): autorimessa facente parte del sub 2. Categoria catastale: La villetta è classificata in categoria A/7 (abitazioni in villini). Il garage è classificato in categoria C/6 (autorimesse e rimesse). Caratteristiche urbanistiche dell'area: L'immobile è situato in un quartiere residenziale ben servito, con le seguenti caratteristiche: Parcheggi: La zona offre una buona disponibilità di spazi pubblici per la sosta, sia lungo via Benedetto Croce che nelle vie limitrofe. Servizi nelle vicinanze: Nelle immediate vicinanze si trovano scuole, supermercati, farmacie e varie attività commerciali. Sono inoltre presenti fermate di mezzi pubblici per un facile collegamento con altre aree della città. Collegamenti stradali: La villetta è in posizione strategica, con rapido accesso alle principali arterie stradali della città e a breve distanza dal centro di Porto Torres. Condizioni e identificazione catastale: L'immobile, il garage sono identificati come segue: NCEU: Foglio 7, particella 2234, subalterni 1 (villetta) e 2 (autorimessa). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2234, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A7, Graffato sì - Fg. 7, Part. 2234, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6, Graffato sì
Destinazione urbanistica: Immobile individuato nel PUC di Porto Torres nella Ambito 3 Città moderna compatta: Area della città moderna compatta, Sottozona B2.3 (Ex Zona B3 PRG Porto Torres) Le dimensioni della capacità insediativa individuate col nuovo strumento urbanistico, in termini di volumetria potenziale, sono riepilogate nella tabella seguente: indice fondiario di 1,5 mc/mq con superficie coperta massima non superiore al 50%. ART.16 PPRG Porto Torres (Zona B3) Le altezze massime degli edifici e le distanze minime tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, per le diverse zone sono stabilite come segue: ZONE "B" Nella zona "B3" l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media della zona, che resta stabilita in mt.8,00. In tutte le zone "B" è prescritta la distanza minima assoluta di mt.10 tra pareti prospicienti di cui almeno una finestrata. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale, o in profondità per una lunghezza inferiore a mt.24,00 nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione della area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può, consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18
Descrizione dell'immobile Terreni pertinenziali: Il complesso include terreni identificati al NCT, foglio 7, particelle 1687 e 1690. Caratteristiche urbanistiche dell'area: L'immobile è situato in un quartiere residenziale ben servito, con le seguenti caratteristiche: Parcheggi: La zona offre una buona disponibilità di spazi pubblici per la sosta, sia lungo via Benedetto Croce che nelle vie limitrofe. Servizi nelle vicinanze: Nelle immediate vicinanze si trovano scuole, supermercati, farmacie e varie attività commerciali. Sono inoltre presenti fermate di mezzi pubblici per un facile collegamento con altre aree della città. Collegamenti stradali: La villetta è in posizione strategica, con rapido accesso alle principali arterie stradali della città e a breve distanza dal centro di Porto Torres. Condizioni e identificazione catastale: I terreni sono identificati come segue: NCT: Foglio 7, particelle 1687 e 1690 (terreni). Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1687, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 1690, Qualità Seminativo

Destinazione urbanistica: Immobile individuato nel PUC di Porto Torres nella Ambito 3 Città moderna compatta:Area della città moderna compatta, Sottozona B2.3 (Ex Zona B3 PRG Porto Torres) Le dimensioni della capacità insediativa individuate col nuovo strumento urbanistico, in termini di volumetria potenziale, sono riepilogate nella tabella seguente: indice fondiario di 1,5 mc/mq con superficie coperta massima non superiore al 50%. ART.16 PPRG Porto Torres (Zona B3) Le altezze massime degli edifici e le distanze minime tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, per le diverse zone sono stabilite come segue: ZONE "B" Nella zona "B3" l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media della zona, che resta stabilita in mt.8,00. In tutte le zone "B" è prescritta la distanza minima assoluta di mt.10 tra pareti prospicienti d cui almeno una finestrata. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale, o in profondità per una lunghezza inferiore a mt.24,00 nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrata comporti la inutilizzazione della area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può, consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Prezzo base d'asta: € 411.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 411.500,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2234, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A7, Graffato si - Fg. 7, Part. 2234, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6, Graffato si	Superficie	324,92 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ottimo stato e non necessita di particolari interventi.		
Descrizione:	Descrizione dell'immobile Tipologia e ubicazione: Villetta indipendente situata in via Benedetto Croce n. 18, Porto Torres, dotata di garage e cortile pertinenziale, con due terreni adiacenti al cortile. Caratteristiche dell'immobile: Superficie e distribuzione: L'immobile si compone di 8 vani distribuiti su più livelli: Tre piani fuori terra: Piano terra, primo piano, secondo piano e soffitta. Un piano seminterrato (s1): cantina facente parte del sub 1 Un piano seminterrato (s1): autorimessa facente parte del sub 2. Categoria catastale: La villetta è classificata in categoria A/7 (abitazioni in villini). Il garage è classificato in categoria C/6 (autorimesse e rimesse). Caratteristiche urbanistiche dell'area: L'immobile è situato in un quartiere residenziale ben servito, con le seguenti caratteristiche: Parcheggi: La zona offre una buona disponibilità di spazi pubblici per la sosta, sia lungo via Benedetto Croce che nelle vie limitrofe. Servizi nelle vicinanze: Nelle immediate vicinanze si trovano scuole, supermercati, farmacie e varie attività commerciali. Sono inoltre presenti fermate di mezzi pubblici per un facile collegamento con altre aree della città. Collegamenti stradali: La villetta è in posizione strategica, con rapido accesso alle principali arterie stradali della città e a breve distanza dal centro di Porto Torres. Condizioni e identificazione catastale: L'immobile, il garage sono identificati come segue: NCEU: Foglio 7, particella 2234, subalterni 1 (villetta) e 2 (autorimessa).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il sopralluogo è stato consentito dal Sig.**** Omissis **** che occupa l'immobile con la propria famiglia, composta dalla coniuge e tre figli (di cui due minori), come abitazione primaria.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - via Benedetto Croce 18		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1687, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 1690, Qualità Seminativo	Superficie	96,00 mq
Stato conservativo:	Terreno utilizzato come piccola area verde come separazione dall'altra unità immobiliare non oggetto di perizia.		
Descrizione:	Descrizione dell'immobile Terreni pertinenziali: Il complesso include terreni identificati al NCT, foglio 7, particelle 1687 e 1690. Caratteristiche urbanistiche dell'area: L'immobile è situato in un quartiere residenziale ben servito, con le seguenti caratteristiche: Parcheggi: La zona offre una buona disponibilità di spazi pubblici per la sosta, sia lungo via Benedetto Croce che nelle vie limitrofe. Servizi nelle vicinanze: Nelle immediate vicinanze si trovano scuole, supermercati, farmacie e varie attività commerciali. Sono inoltre presenti fermate di mezzi pubblici per un facile collegamento con altre aree della città. Collegamenti stradali: La villetta è in posizione strategica, con rapido accesso alle principali arterie stradali		

	della città e a breve distanza dal centro di Porto Torres. Condizioni e identificazione catastale: I terreni sono identificati come segue: NCT: Foglio 7, particelle 1687 e 1690 (terreni).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il sopralluogo è stato consentito dal Sig. **** Omissis **** che occupa l'immobile con la propria famiglia, composta dalla coniuge e tre figli (di cui due minori), come abitazione primaria.

