

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Solinas Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 142/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano 1.....	7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T.....	9
Lotto Unico.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano 1.....	11
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T.....	11
Titolarità.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano 1.....	12
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T.....	12
Confini.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano 1.....	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T.....	13
Consistenza.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano 1.....	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano 1.....	16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T.....	17
Dati Catastali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano 1.....	18
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T.....	19

Precisazioni.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano 1.....	20
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T	20
Stato conservativo	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano 1.....	21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T	21
Parti Comuni.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano 1.....	21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano 1.....	22
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano 1.....	24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T	24
Stato di occupazione	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano 1.....	25
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T	25
Provenienze Ventennali	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano 1.....	26
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T	26
Formalità pregiudizievoli	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano 1.....	27
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T	28

Normativa urbanistica	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano 1.....	30
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T	30
Regolarità edilizia	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano 1.....	33
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T	34
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano 1.....	36
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T	36
Stima / Formazione lotti.....	36
Riepilogo bando d'asta.....	44
Lotto Unico	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 142/2023 del R.G.E.	50
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 134.000,00	50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Arch. Solinas Antonella, con studio in Via Giacomo Matteotti, 45 - 07100 - Sassari (SS), email a.solinas@tin.it, PEC antonella.solinas@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano 1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

Costituiscono oggetto della presente procedura tre unità immobiliari inserite in due fabbricati, edificati negli anni '80 su un'area cortilizia (ente urbano) di circa 1.000 metri quadrati, in località Monte Rosè, agro del comune di Porto Torres, a circa 10 chilometri dal centro abitato.

Il sito è raggiungibile percorrendo da Porto Torres la SP34 in direzione Stintino e, successivamente, la SP93 in direzione "La Corte" per circa 800 metri, sino a scorgere, pressoché affiancati fra loro sul lato sinistro della carreggiata, due cancelli in ferro; tra i due, il cancello che conduce alla proprietà dell'esecutata è quello posto più a destra.

Attraversato il cancello e percorsa per circa 100 metri la stradina privata posta sul confine sinistro della prima porzione di terreno (Particella 355, al Foglio 16) - di proprietà dell'Esecutata fino al 04/11/2024 (Atto di Compravendita, Repertorio n. 38318/31543) - si giunge ad un cancello in legno che dà accesso alla porzione di terreno (Particella 364, al Foglio 16) nella quale insistono i beni oggetto della Procedura Esecutiva.

Si precisa che solo la Particella 364 (Foglio 16), identificata catastalmente quale "Ente Urbano" e graffiata alle unità esegutate, rientra nella procedura esecutiva. La Particella 355 (circa 2.000 metri quadri), attraversando la quale si accede ai beni in esame e al pozzo ad uso degli stessi, non è stata invece inserita nell'Atto di pignoramento, presumibilmente per un mero errore materiale.

Pertanto, a seguito della recente (04/11/2024) alienazione a terzi della Particella 355, la Particella 364, oggetto di Procedura Esecutiva, è di fatto interclusa. Tuttavia la preesistenza della stradina privata che dalla via pubblica (SP93), attraversando l'unità non pignorata (Particella 355) attualmente di proprietà di terzi, consente l'accesso alle unità oggetto di pignoramento (Particella 364), sembrerebbe rientrare nella fattispecie della servitù per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 C.C.

Le tre unità immobiliari oggetto della procedura sono inserite all'interno di due distinti fabbricati, edificati a poca distanza l'uno dall'altro su una porzione di terreno (Particella 364, Foglio 16) dalla forma trapezoidale e per lo più pianeggiante, con una superficie netta di 995 metri quadri, come da visura catastale. Tale porzione di terreno, affiancata lateralmente ad altri lotti con abitazioni, è delimitata sui confini da recinzione mista in muratura e rete metallica.

Uno dei due fabbricati si sviluppa su due livelli, il secondo su un unico livello (oltre al lastrico raggiungibile per tramite di una scala esterna scoperta). Negli elaborati progettuali autorizzati sono identificati, rispettivamente,

come "fabbricato A" e "fabbricato B" e sono rappresentati con una sola unità immobiliare per livello, per un totale complessivo di tre, cioè due abitazioni per il fabbricato "A" ed un locale deposito per il fabbricato "B", diversamente da quanto invece censito in Catasto che identifica le tre unità come abitazioni.

In realtà durante il sopralluogo del CTU, nel "fabbricato A" sono state riscontrate tre unità immobiliari (e non due), più precisamente due al piano terra ed una al piano primo, mentre nel "fabbricato B" sono state riscontrate due unità al piano terra (e non una sola), il tutto quindi in difformità rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 213/724 del 22/11/2003.

Del resto, anche la documentazione agli atti del catasto individua una sola unità per livello: per il "fabbricato A" l'unità immobiliare posta al piano terra è censita al Sub 4 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico); quella del piano primo al Sub 2 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico); per il "fabbricato B" l'unità immobiliare posta al piano terra è censita al Sub 5 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico) in difformità dagli elaborati progettuali autorizzati che la identificano come "deposito attrezzi".

Per chiarezza espositiva, nella presente relazione, le porzioni di unità originate dal Sub 4 (fabbricato A) saranno identificate con le lettere (a) e (b), mentre le porzioni di unità generate dal Sub 5 (fabbricato B) saranno identificate con le lettere (c) e (d). L'unità censita al Sub 2 (fabbricato A), che non ha subito frazionamenti, non verrà identificata ulteriormente.

A seguito di tale specifica codifica, si descrive di seguito la composizione dei beni oggetto della presente procedura, così come risultanti al momento del sopralluogo.

Fabbricato A – piano terra:

- Sub 4 (a): loggia scoperta (mq 17,50), ingresso-cucina (mq 8,86), soggiorno (mq 21,70), camera da letto (mq 14,70) e bagno (mq 7,80).

Una breve rampa di scale scoperta conduce alla loggia ove è ubicato l'ingresso all'abitazione. La stessa è difatti rialzata di circa 1 metro rispetto al livello di campagna.

La superficie residenziale lorda di tale porzione è di mq 64,60, quella non residenziale di mq 19,10; l'altezza utile è di m 2,90.

- Sub 4 (b): portico (mq 7,40), tre camere (mq 19,50, mq 14,90 e mq 14,50) e bagno (mq 7,10). Vi si accede dal portico.

La superficie residenziale lorda di tale porzione è di mq 66,30, quella non residenziale di mq 9,00; l'altezza utile è di m 2,90.

Fabbricato A – piano primo:

- Sub 2: ingresso-cucina (mq 17,60), soggiorno (mq 24,10), doppio servizio (mq 3,20), bagno (mq 4,60), due camere da letto (mq 14,90 e mq 14,10), vano al rustico utilizzato come deposito (mq 12,30) e terrazzo (mq 21,40).

La superficie residenziale lorda è di mq 108,20, quella non residenziale di mq 22,90; l'altezza utile è variabile per la presenza di una copertura a falde inclinate (m 1,83 altezza in gronda e m 3,02 altezza al colmo). Presso tale unità immobiliare risiede l'esecutata.

Fabbricato B – piano terra:

- Sub 5 (c): due vani (mq 17,60 e mq 4,30) e servizio igienico (mq 4,20).

La superficie lorda di tale porzione è di mq 33,30. È utilizzata come deposito seppur siano presenti impianti ed accessori tipici di una abitazione.

- Sub 5 (d): unico vano (mq 19,00) al rustico utilizzato come deposito.

La superficie lorda di tale porzione è di mq 23,40.

In aderenza al fabbricato B, una scalinata esterna scoperta consente di accedere al lastrico rifinito con sola guaina bituminosa.

La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici.

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

L'inizio delle operazioni peritali fu fissato per il giorno 24 luglio 2024 alle ore 10,30. Gli avvisi del sopralluogo furono inoltrati alle parti dall'I.V.G., dopo aver concordato con la scrivente C.T.U. data ed ora. Durante il sopralluogo, che ha avuto inizio alle ore 10,50, oltre alla scrivente C.T.U., hanno presenziato la signora **** Omissis **** (esecutata) e l'avv. **** Omissis ****, oltre all'IVG **** Omissis **** e al geom. **** Omissis ****, quest'ultimo in qualità di collaboratore del C.T.U., con il compito di raccogliere i dati necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Occorre precisare che per la mancanza del libretto di impianto non è stato possibile trasmettere il documento all'Ente preposto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO 1

Costituiscono oggetto della presente procedura tre unità immobiliari inserite in due fabbricati, edificati negli anni '80 su un'area cortilizia (ente urbano) di circa 1.000 metri quadrati, in località Monte Rosè, agro del comune di Porto Torres, a circa 10 chilometri dal centro abitato.

Il sito è raggiungibile percorrendo da Porto Torres la SP34 in direzione Stintino e, successivamente, la SP93 in direzione "La Corte" per circa 800 metri, sino a scorgere, pressoché affiancati fra loro sul lato sinistro della carreggiata, due cancelli in ferro; tra i due, il cancello che conduce alla proprietà dell'esecutata è quello posto più a destra.

Attraversato il cancello e percorsa per circa 100 metri la stradina privata posta sul confine sinistro della prima porzione di terreno (Particella 355, al Foglio 16) - di proprietà dell'Esecutata fino al 04/11/2024 (Atto di Compravendita, Repertorio n. 38318/31543) - si giunge ad un cancello in legno che dà accesso alla porzione di terreno (Particella 364, al Foglio 16) nella quale insistono i beni oggetto della Procedura Esecutiva.

Si precisa che solo la Particella 364 (Foglio 16), identificata catastalmente quale "Ente Urbano" e graffata alle unità esegutate, rientra nella procedura esecutiva. La Particella 355 (circa 2.000 metri quadri), attraversando la quale si accede ai beni in esame e al pozzo ad uso degli stessi, non è stata invece inserita nell'Atto di pignoramento, presumibilmente per un mero errore materiale.

Pertanto, a seguito della recente (04/11/2024) alienazione a terzi della Particella 355, la Particella 364, oggetto di Procedura Esecutiva, è di fatto interclusa. Tuttavia la preesistenza della stradina privata che dalla via pubblica (SP93), attraversando l'unità non pignorata (Particella 355) attualmente di proprietà di terzi, consente l'accesso alle unità oggetto di pignoramento (Particella 364), sembrerebbe rientrare nella fattispecie della servitù per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 C.C.

Le tre unità immobiliari oggetto della procedura sono inserite all'interno di due distinti fabbricati, edificati a poca distanza l'uno dall'altro su una porzione di terreno (Particella 364, Foglio 16) dalla forma trapezoidale e per lo più pianeggiante, con una superficie netta di 995 metri quadri, come da visura catastale. Tale porzione di terreno, affiancata lateralmente ad altri lotti con abitazioni, è delimitata sui confini da recinzione mista in muratura e rete metallica.

Uno dei due fabbricati si sviluppa su due livelli, il secondo su un unico livello (oltre al lastrico raggiungibile per tramite di una scala esterna scoperta). Negli elaborati progettuali autorizzati sono identificati, rispettivamente, come "fabbricato A" e "fabbricato B" e sono rappresentati con una sola unità immobiliare per livello, per un totale complessivo di tre, cioè due abitazioni per il fabbricato "A" ed un locale deposito per il fabbricato "B", differentemente da quanto invece censito in Catasto che identifica le tre unità come abitazioni.

In realtà durante il sopralluogo del CTU, nel "fabbricato A" sono state riscontrate tre unità immobiliari (e non due), più precisamente due al piano terra ed una al piano primo, mentre nel "fabbricato B" sono state riscontrate due unità al piano terra (e non una sola), il tutto quindi in difformità rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 213/724 del 22/11/2003.

Del resto, anche la documentazione agli atti del catasto individua una sola unità per livello: per il "fabbricato A"

l'unità immobiliare posta al piano terra è censita al Sub 4 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico); quella del piano primo al Sub 2 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico); per il "fabbricato B" l'unità immobiliare posta al piano terra è censita al Sub 5 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico) in difformità dagli elaborati progettuali autorizzati che la identificano come "deposito attrezzi".

Per chiarezza espositiva, nella presente relazione, le porzioni di unità originate dal Sub 4 (fabbricato A) saranno identificate con le lettere (a) e (b), mentre le porzioni di unità generate dal Sub 5 (fabbricato B) saranno identificate con le lettere (c) e (d). L'unità censita al Sub 2 (fabbricato A), che non ha subito frazionamenti, non verrà identificata ulteriormente.

A seguito di tale specifica codifica, si descrive di seguito la composizione dei beni oggetto della presente procedura, così come risultanti al momento del sopralluogo.

Fabbricato A – piano terra:

- Sub 4 (a): loggia scoperta (mq 17,50), ingresso-cucina (mq 8,86), soggiorno (mq 21,70), camera da letto (mq 14,70) e bagno (mq 7,80).

Una breve rampa di scale scoperta conduce alla loggia ove è ubicato l'ingresso all'abitazione. La stessa è rialzata di circa 1 metro rispetto al livello di campagna.

La superficie residenziale lorda di tale porzione è di mq 64,60, quella non residenziale di mq 19,10; l'altezza utile è di m 2,90.

- Sub 4 (b): portico (mq 7,40), tre camere (mq 19,50, mq 14,90 e mq 14,50) e bagno (mq 7,10). Vi si accede dal portico.

La superficie residenziale lorda di tale porzione è di mq 66,30, quella non residenziale di mq 9,00; l'altezza utile è di m 2,90.

Fabbricato A – piano primo:

- Sub 2: ingresso-cucina (mq 17,60), soggiorno (mq 24,10), doppio servizio (mq 3,20), bagno (4,60), due camere da letto (mq 14,90 e mq 14,10), vano al rustico utilizzato come deposito (mq 12,30) e terrazzo (mq 21,40).

La superficie residenziale lorda è di mq 108,20, quella non residenziale di mq 22,90; l'altezza utile è variabile per la presenza di una copertura a falde inclinate (m 1,83 altezza in gronda e m 3,02 altezza al colmo). Presso tale unità immobiliare risiede l'esecutata.

Fabbricato B – piano terra:

- Sub 5 (c): due vani (mq 17,60 e mq 4,30) e servizio igienico (mq 4,20).

La superficie lorda di tale porzione è di mq 33,30. È utilizzata come deposito seppur siano presenti impianti ed accessori tipici di una abitazione.

- Sub 5 (d): unico vano (mq 19,00) al rustico utilizzato come deposito.

La superficie lorda di tale porzione è di mq 23,40.

In aderenza al fabbricato B, una scalinata esterna scoperta consente di accedere al lastrico rifinito con sola guaina bituminosa.

La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici.

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

L'inizio delle operazioni peritali fu fissato per il giorno 24 luglio 2024 alle ore 10,30. Gli avvisi del sopralluogo furono inoltrati alle parti dall'I.V.G., dopo aver concordato con la scrivente C.T.U. data ed ora. Durante il sopralluogo, che ha avuto inizio alle ore 10,50, oltre alla scrivente C.T.U., hanno presenziato la signora **** Omissis **** (esecutata) e l'avv. **** Omissis ****, oltre all'IVG **** Omissis **** e al geom. **** Omissis ****, quest'ultimo in qualità di collaboratore del C.T.U., con il compito di raccogliere i dati necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Occorre precisare che per la mancanza del libretto di impianto non è stato possibile trasmettere il documento all'Ente preposto.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

Costituiscono oggetto della presente procedura tre unità immobiliari inserite in due fabbricati, edificati negli anni '80 su un'area cortilizia (ente urbano) di circa 1.000 metri quadrati, in località Monte Rosè, agro del comune di Porto Torres, a circa 10 chilometri dal centro abitato.

Il sito è raggiungibile percorrendo da Porto Torres la SP34 in direzione Stintino e, successivamente, la SP93 in direzione "La Corte" per circa 800 metri, sino a scorgere, pressoché affiancati fra loro sul lato sinistro della carreggiata, due cancelli in ferro; tra i due, il cancello che conduce alla proprietà dell'esecutata è quello posto più a destra.

Attraversato il cancello e percorsa per circa 100 metri la stradina privata posta sul confine sinistro della prima porzione di terreno (Particella 355, al Foglio 16) - di proprietà dell'Esecutata fino al 04/11/2024 (Atto di Compravendita, Repertorio n. 38318/31543) - si giunge ad un cancello in legno che dà accesso alla porzione di terreno (Particella 364, al Foglio 16) nella quale insistono i beni oggetto della Procedura Esecutiva.

Si precisa che solo la Particella 364 (Foglio 16), identificata catastalmente quale "Ente Urbano" e graffiata alle unità esegutate, rientra nella procedura esecutiva. La Particella 355 (circa 2.000 metri quadri), attraversando la quale si accede ai beni in esame e al pozzo ad uso degli stessi, non è stata invece inserita nell'Atto di pignoramento, presumibilmente per un mero errore materiale.

Pertanto, a seguito della recente (04/11/2024) alienazione a terzi della Particella 355, la Particella 364, oggetto di Procedura Esecutiva, è di fatto interclusa. Tuttavia la preesistenza della stradina privata che dalla via pubblica (SP93), attraversando l'unità non pignorata (Particella 355) attualmente di proprietà di terzi, consente l'accesso alle unità oggetto di pignoramento (Particella 364), sembrerebbe rientrare nella fattispecie della servitù per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 C.C.

Le tre unità immobiliari oggetto della procedura sono inserite all'interno di due distinti fabbricati, edificati a poca distanza l'uno dall'altro su una porzione di terreno (Particella 364, Foglio 16) dalla forma trapezoidale e per lo più pianeggiante, con una superficie netta di 995 metri quadri, come da visura catastale. Tale porzione di terreno, affiancata lateralmente ad altri lotti con abitazioni, è delimitata sui confini da recinzione mista in muratura e rete metallica.

Uno dei due fabbricati si sviluppa su due livelli, il secondo su un unico livello (oltre al lastrico raggiungibile per tramite di una scala esterna scoperta). Negli elaborati progettuali autorizzati sono identificati, rispettivamente, come "fabbricato A" e "fabbricato B" e sono rappresentati con una sola unità immobiliare per livello, per un totale complessivo di tre, cioè due abitazioni per il fabbricato "A" ed un locale deposito per il fabbricato "B", diversamente da quanto invece censito in Catasto che identifica le tre unità come abitazioni.

In realtà durante il sopralluogo del CTU, nel "fabbricato A" sono state riscontrate tre unità immobiliari (e non due), più precisamente due al piano terra ed una al piano primo, mentre nel "fabbricato B" sono state riscontrate due unità al piano terra (e non una sola), il tutto quindi in difformità rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 213/724 del 22/11/2003.

Del resto, anche la documentazione agli atti del catasto individua una sola unità per livello: per il "fabbricato A" l'unità immobiliare posta al piano terra è censita al Sub 4 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico); quella del piano primo al Sub 2 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico); per il "fabbricato B" l'unità immobiliare posta al piano terra è censita al Sub 5 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico) in difformità dagli elaborati progettuali autorizzati che la identificano come "deposito attrezzi".

Per chiarezza espositiva, nella presente relazione, le porzioni di unità originate dal Sub 4 (fabbricato A) saranno identificate con le lettere (a) e (b), mentre le porzioni di unità generate dal Sub 5 (fabbricato B) saranno identificate con le lettere (c) e (d). L'unità censita al Sub 2 (fabbricato A), che non ha subito frazionamenti, non

verrà identificata ulteriormente.

A seguito di tale specifica codifica, si descrive di seguito la composizione dei beni oggetto della presente procedura, così come risultanti al momento del sopralluogo.

Fabbricato A – piano terra:

- Sub 4 (a): loggia scoperta (mq 17,50), ingresso-cucina (mq 8,86), soggiorno (mq 21,70), camera da letto (mq 14,70) e bagno (mq 7,80).

Una breve rampa di scale scoperta conduce alla loggia ove è ubicato l'ingresso all'abitazione. La stessa è difatti rialzata di circa 1 metro rispetto al livello di campagna.

La superficie residenziale lorda di tale porzione è di mq 64,60, quella non residenziale di mq 19,10; l'altezza utile è di m 2,90.

- Sub 4 (b): portico (mq 7,40), tre camere (mq 19,50, mq 14,90 e mq 14,50) e bagno (mq 7,10). Vi si accede dal portico.

La superficie residenziale lorda di tale porzione è di mq 66,30, quella non residenziale di mq 9,00; l'altezza utile è di m 2,90.

Fabbricato A – piano primo:

- Sub 2: ingresso-cucina (mq 17,60), soggiorno (mq 24,10), doppio servizio (mq 3,20), bagno (4,60), due camere da letto (mq 14,90 e mq 14,10), vano al rustico utilizzato come deposito (mq 12,30) e terrazzo (mq 21,40).

La superficie residenziale lorda è di mq 108,20, quella non residenziale di mq 22,90; l'altezza utile è variabile per la presenza di una copertura a falde inclinate (m 1,83 altezza in gronda e m 3,02 altezza al colmo). Presso tale unità immobiliare risiede l'esecutata.

Fabbricato B – piano terra:

- Sub 5 (c): due vani (mq 17,60 e mq 4,30) e servizio igienico (mq 4,20).

La superficie lorda di tale porzione è di mq 33,30. È utilizzata come deposito seppur siano presenti impianti ed accessori tipici di una abitazione.

- Sub 5 (d): unico vano (mq 19,00) al rustico utilizzato come deposito.

La superficie lorda di tale porzione è di mq 23,40.

In aderenza al fabbricato B, una scalinata esterna scoperta consente di accedere al lastrico rifinito con sola guaina bituminosa.

La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici.

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

L'inizio delle operazioni peritali fu fissato per il giorno 24 luglio 2024 alle ore 10,30. Gli avvisi del sopralluogo furono inoltrati alle parti dall'I.V.G., dopo aver concordato con la scrivente C.T.U. data ed ora. Durante il sopralluogo, che ha avuto inizio alle ore 10,50, oltre alla scrivente C.T.U., hanno presenziato la signora **** Omissis **** (esecutata) e l'avv. **** Omissis ****, oltre all'IVG **** Omissis **** e al geom. **** Omissis ****, quest'ultimo in qualità di collaboratore del C.T.U., con il compito di raccogliere i dati necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Occorre precisare che per la mancanza del libretto di impianto non è stato possibile trasmettere il documento all'Ente preposto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano 1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

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

Agli atti del fascicolo è depositato l'Atto "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale" a firma del Dott. **** Omissis ****, Notaio in Perugia (PG), attestante le risultanze relative ai beni così individuati fino alla data del 29/12/2023:

"Nel Comune di Porto Torres (SS), Località Monte Rosè e precisamente:

1. Abitazione di tipo economico, consistenza vani 6. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 16 particella 364 subalterno 4;
 2. Abitazione di tipo economico, consistenza vani 5,5. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 16 particella 364 subalterno 2;
 3. Abitazione di tipo economico, consistenza vani 3. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 16 particella 364 subalterno 5;
- (... omissis ...)".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO 1

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

Agli atti del fascicolo è depositato l'Atto "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale" a firma del Dott. **** Omissis ****, Notaio in Perugia (PG), attestante le risultanze relative ai beni così individuati fino alla data del 29/12/2023:

"Nel Comune di Porto Torres (SS), Località Monte Rosè e precisamente:

1. Abitazione di tipo economico, consistenza vani 6. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 16 particella 364 subalterno 4;
 2. Abitazione di tipo economico, consistenza vani 5,5. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 16 particella 364 subalterno 2;
 3. Abitazione di tipo economico, consistenza vani 3. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 16 particella 364 subalterno 5;
- (... omissis ...)".

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

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

Agli atti del fascicolo è depositato l'Atto "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale" a firma del Dott. **** Omissis ****, Notaio in Perugia (PG), attestante le risultanze relative ai beni

così individuati fino alla data del 29/12/2023:

"Nel Comune di Porto Torres (SS), Località Monte Rosè e precisamente:

1. Abitazione di tipo economico, consistenza vani 6. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 16 particella 364 subalterno 4;
 2. Abitazione di tipo economico, consistenza vani 5,5. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 16 particella 364 subalterno 2;
 3. Abitazione di tipo economico, consistenza vani 3. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 16 particella 364 subalterno 5;
- (... omissis ...)".

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

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)

Si precisa che il quadro "D" della Nota di Trascrizione relativa all'Atto Esecutivo "Verbale di Pignoramento Immobili" (R.G. 22587, R.P. 17166 del 29/12/2023) riporta quanto segue:

"(...omissis...). Si precisa, inoltre, che la signora **** Omissis **** ha cambiato il cognome da **** Omissis **** ad **** Omissis **** a seguito dell'acquisizione della cittadinanza italiana in data 13/7/2015. (...omissis...)".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO 1

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)

Si precisa che il quadro "D" della Nota di Trascrizione relativa all'Atto Esecutivo "Verbale di Pignoramento Immobili" (R.G. 22587, R.P. 17166 del 29/12/2023) riporta quanto segue:

"(...omissis...). Si precisa, inoltre, che la signora **** Omissis **** ha cambiato il cognome da **** Omissis **** ad **** Omissis **** a seguito dell'acquisizione della cittadinanza italiana in data 13/7/2015. (...omissis...)".

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

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)

Si precisa che il quadro "D" della Nota di Trascrizione relativa all'Atto Esecutivo "Verbale di Pignoramento Immobili" (R.G. 22587, R.P. 17166 del 29/12/2023) riporta quanto segue:

"(...omissis...). Si precisa, inoltre, che la signora **** Omissis **** ha cambiato il cognome da **** Omissis **** ad **** Omissis **** a seguito dell'acquisizione della cittadinanza italiana in data 13/7/2015. (...omissis...)"

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

Il bene in esecuzione censito al Sub 4 (Foglio 16 Particella 364), attualmente composto da due unità immobiliari indipendenti, confina su tutti i lati con area cortilizia scoperta (Particella 364).

Tale Particella 364 (Ente Urbano) di 995 metri quadri, di pertinenza ai due fabbricati all'interno dei quali sono ubicate le unità immobiliari in esecuzione, confina:

- a Nord con area scoperta (Particella 153) di proprietà di terzi;
- a Est con area scoperta (Particella 356) di proprietà di terzi;
- a Sud con area scoperta (Particella 355) di proprietà dell'Esecutata fino al 04/11/2024 (Atto di Compravendita, Repertorio n. 38318/31543);
- a Ovest con area scoperta (Particella 354) di proprietà di terzi.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO 1

Il bene in esecuzione censito al Sub 2 (Foglio 16 Particella 364) confina su tutti i lati con area cortilizia scoperta (Particella 364).

Tale Particella 364 (Ente Urbano) di 995 metri quadri, di pertinenza ai due fabbricati all'interno dei quali sono ubicate le unità immobiliari in esecuzione, confina:

- a Nord con area scoperta (Particella 153) di proprietà di terzi;
- a Est con area scoperta (Particella 356) di proprietà di terzi;
- a Sud con area scoperta (Particella 355) di proprietà dell'Esecutata fino al 04/11/2024 (Atto di Compravendita, Repertorio n. 38318/31543);
- a Ovest con area scoperta (Particella 354) di proprietà di terzi.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

Il bene in esecuzione censito al Sub 5 (Foglio 16 Particella 364) confina su tutti i lati con area cortilizia scoperta (Particella 364).

Tale Particella 364 (Ente Urbano) di 995 metri quadri, di pertinenza ai due fabbricati all'interno dei quali sono ubicate le unità immobiliari in esecuzione, confina:

- a Nord con area scoperta (Particella 153) di proprietà di terzi;
- a Est con area scoperta (Particella 356) di proprietà di terzi;
- a Sud con area scoperta (Particella 355) di proprietà dell'Esecutata fino al 04/11/2024 (Atto di Compravendita, Repertorio n. 38318/31543);
- a Ovest con area scoperta (Particella 354) di proprietà di terzi.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione (a) residenziale	53,10 mq	64,60 mq	1	64,60 mq	2,90 m	Terra
Porzione (a) non residenziale	17,50 mq	19,10 mq	0,20	3,82 mq	0,00 m	Terra
Porzione (b) residenziale	56,00 mq	66,30 mq	1	66,30 mq	2,90 m	Terra
Porzione (b) non residenziale	7,40 mq	9,00 mq	0,50	4,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				139,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139,22 mq		

L'unità immobiliare (Sub 4), abitazione, posta al piano terra del fabbricato A risulta essere stata frazionata per l'ottenimento di due unità indipendenti (a, b).

Le due unità si compongono come di seguito riportato:

- Sub 4 (a): loggia scoperta (mq 17,50), ingresso-cucina (mq 8,86), soggiorno (mq 21,70), camera da letto (mq 14,70) e bagno (mq 7,80). Una breve rampa di scale scoperta conduce alla loggia ove è ubicato l'ingresso all'abitazione. La stessa è difatti rialzata di circa 1 metro rispetto al livello di campagna.

La superficie residenziale lorda è di mq 64,60, quella non residenziale di mq 19,10; l'altezza utile è di m 2,90.

- Sub 4 (b): portico (mq 7,40), tre camere (mq 19,50, mq 14,90 e mq 14,50) e bagno (mq 7,10). Vi si accede dal portico.

La superficie residenziale lorda è di mq 66,30, quella non residenziale di mq 9,00; l'altezza utile è di m 2,90.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie residenziale	90,80 mq	108,20 mq	1	108,20 mq	0,00 m	Primo
Superficie non residenziale	21,40 mq	22,90 mq	0,3	6,87 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				115,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,07 mq		

L'unità immobiliare (Sub 2), abitazione, posta al piano primo del fabbricato A si compone come di seguito riportato:

- Sub 2: ingresso-cucina (mq 17,60), soggiorno (mq 24,10), doppio servizio (mq 3,20), bagno (4,60), due camere da letto (mq 14,90 e mq 14,10), vano al rustico utilizzato come deposito (mq 12,30) e terrazzo (mq 21,40).
Due rampe di scale scoperte conducono al pianerottolo ove è ubicato l'ingresso all'abitazione.
La superficie residenziale lorda è di mq 108,20, quella non residenziale di mq 22,90; l'altezza utile è variabile per la presenza di una copertura a falde inclinate (m 1,83 altezza in gronda e m 3,02 altezza al colmo).
Presso tale unità immobiliare risiede l'esecutata.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Porzione (c)	26,10 mq	33,30 mq	0,5	16,64 mq	0,00 m	Terra
Porzione (d)	19,00 mq	23,40 mq	0,50	11,70 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				28,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,34 mq		

L'unità immobiliare (Sub 5), posta al piano terra del fabbricato B, censita in Catasto come abitazione, ma autorizzata in Comune come deposito attrezzi, risulta essere stata frazionata per l'ottenimento di due unità indipendenti (c, d).

Le due unità si compongono come di seguito riportato:

- Sub 5 (c): due vani (mq 17,60 e mq 4,30) e servizio igienico (mq 4,20).

La superficie lorda di tale porzione è di mq 33,30. È utilizzata come deposito seppur siano presenti impianti ed accessori tipici di una abitazione.

- Sub 5 (d): unico vano (mq 19,00) al rustico utilizzato come deposito.

La superficie lorda di tale porzione è di mq 23,40.

In aderenza al fabbricato B, una scalinata esterna scoperta in pessime condizioni consente di accedere al lastrico rifinito con sola guaina bituminosa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/2003 al 25/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 364, Sub. 4, Zc. 1

		Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 371,85 Piano T
Dal 25/06/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 364, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 371,85 Piano T
Dal 09/11/2015 al 28/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 364, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 157 mq. Totale escluse aree scoperte: 124 mq Rendita € 371,85 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la signora **** Omissis **** (esecutata) ha cambiato il cognome da **** Omissis **** ad **** Omissis **** a seguito dell'acquisizione della cittadinanza italiana in data 13/7/2015. Tale dato è riportato nel Quadro "D" della Nota di Trascrizione relativa all'Atto Esecutivo "Verbale di Pignoramento Immobili" (R.G. 22587, R.P. 17166 del 29/12/2023).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/2003 al 25/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 364, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86 Piano 1
Dal 25/06/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 364, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 28/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 364, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 116 mq. Totale escluse aree scoperte: 108 mq Rendita € 340,86 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la signora **** Omissis **** (esecutata) ha cambiato il cognome da **** Omissis **** ad **** Omissis **** a seguito dell'acquisizione della cittadinanza italiana in data 13/7/2015. Tale dato è riportato nel Quadro "D" della Nota di Trascrizione relativa all'Atto Esecutivo "Verbale di Pignoramento Immobili" (R.G. 22587, R.P. 17166 del 29/12/2023).

22587, R.P. 17166 del 29/12/2023).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/2003 al 25/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 364, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 185,92 Piano T
Dal 25/06/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 364, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 185,92 Piano T
Dal 09/11/2015 al 28/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 364, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 52 mq. Totale escluse aree scoperte: 52 mq Rendita € 185,82 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la signora **** Omissis **** (esecutata) ha cambiato il cognome da **** Omissis **** ad **** Omissis **** a seguito dell'acquisizione della cittadinanza italiana in data 13/7/2015. Tale dato è riportato nel Quadro "D" della Nota di Trascrizione relativa all'Atto Esecutivo "Verbale di Pignoramento Immobili" (R.G. 22587, R.P. 17166 del 29/12/2023).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	364	4	1	A3	1	6 vani	Totale: 157 mq. Totale escluse aree scoperte: 124 mq	371,85 €	T	Foglio 16 Part 364

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
16	364									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato reale dell'unità immobiliare censita in Catasto al Sub 4, abitazione, non corrisponde con la rappresentazione grafica di cui alla scheda planimetrica agli atti (Dichiarazione protocollo n. 000288103 del 23/09/2003), a firma del Geom. **** Omissis ****.

Difatti:

- l'altezza utile rilevata è di m 2,90 e non di m 3,00;
- l'unità immobiliare originaria (Sub 4) è stata frazionata in due unità indipendenti;
- il portico posto sul lato sud-est del fabbricato è stato modificato nella superficie, nella forma e nella destinazione d'uso. Nella realtà una parte del portico è stata tamponata con setti murari al fine di ottenere un nuovo vano, più specificatamente un bagno;
- l'ampio vano "PS" è in difformità rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale, sia per dimensioni che per forma. Difatti in corrispondenza della mezzeria dell'originario vano "PS" è presente un setto in muratura che ha consentito di ottenere due nuovi vani "soggiorno", uno per ciascuna nuova unità immobiliare;
- i prospetti Nord, Est e Sud del fabbricato sono in difformità a seguito della realizzazione di nuove aperture finestrate e di nuovi setti murari.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	364	2	1	A3	1	5,5 vani	Totale: 116 mq. Totale escluse aree scoperte: 108 mq	340,86 €	1	Foglio 16 Part 364

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	364									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato reale dell'unità immobiliare censita in Catasto al Sub 2, abitazione, non corrisponde con la rappresentazione grafica di cui alla scheda planimetrica agli atti (Dichiarazione protocollo n. 000288116 del 23/09/2003), a firma del Geom. **** Omissis ****.

Difatti:

- non è rappresentato il vano presente (doppio servizio);
- il vano "PS" è rappresentato di forma e dimensioni differenti dalla realtà in quanto non sono rappresentati i setti del doppio servizio;
- non è indicato il varco di passaggio tra i vani "K" e "L";
- l'altezza utile non è di m 2,40 come indicato nella scheda, ma variabile per la presenza di una copertura a falde inclinate. Le misure rilevate sono m 2,26 e m 1,83 in gronda e m 3,03 al colmo;
- non è indicata una delle due aperture finestrate del vano "L" esposto a Nord-Est.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	364	5	1	A3	1	3 vani	Totale: 52 mq. Totale escluse aree scoperte: 52 mq	185,92 €	T	Foglio 16 Part 364

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

16	364								
----	-----	--	--	--	--	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato reale dell'unità immobiliare censita in Catasto al Sub 5 come abitazione (e non come deposito come invece indicato negli elaborati progettuali autorizzati con C.E n. 213/724 del 2003) non corrisponde con la rappresentazione grafica di cui alla scheda planimetrica agli atti (Dichiarazione protocollo n. 000288103 del 23/09/2003), a firma del Geom. **** Omissis ****.

Difatti:

- l'unità immobiliare originaria (Sub 5) è stata frazionata in due unità indipendenti;
- non è presente il setto divisorio tra il disimpegno ed il vano di ridotte dimensioni esposto ad Ovest (attuale angolo cottura);
- non è rappresentato il varco di collegamento tra i vani "L" ed il disimpegno;
- non risulta correttamente rappresentate la larghezza di una delle aperture esposte a Nord-Ovest;
- la destinazione d'uso non corrisponde né con lo stato reale, né con quanto autorizzato con C.E n. 213/724 del 2003.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

La Nota A/R del 26/09/2006 inviata dal Comune di Porto Torres e notificata al Sig. **** Omissis **** (proprietario dei beni fino al 2003) evidenzia la richiesta di conguaglio degli oneri concessori in merito al rilascio della Concessione Edilizia n. 213/724 del 22/11/2003.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO 1

La Nota A/R del 26/09/2006 inviata dal Comune di Porto Torres e notificata al Sig. **** Omissis **** (proprietario dei beni fino al 2003) evidenzia la richiesta di conguaglio degli oneri concessori in merito al rilascio della Concessione Edilizia n. 213/724 del 22/11/2003.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

La Nota A/R del 26/09/2006 inviata dal Comune di Porto Torres e notificata al Sig. **** Omissis **** (proprietario dei beni fino al 2003) evidenzia la richiesta di conguaglio degli oneri concessori in merito al rilascio della Concessione Edilizia n. 213/724 del 22/11/2003.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

Si significa che la porzione (a) risulta in cattive condizioni di manutenzione e la porzione (b) in pessime condizioni. Difatti:

- in corrispondenza di solai e pareti di alcuni vani (camera da letto e bagni) sono state riscontrate ampie zone con macchie da infiltrazione, rigonfiamenti, esfoliazioni e distacco degli intonaci;
- in alcuni vani (camere da letto, bagno, cucina) si osserva la sovrapposizione del pavimento su quello originario;
- infissi in cattive condizioni;
- impianti non a norma.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO 1

L'unità abitativa è in critiche condizioni di manutenzione.

Difatti:

- il vano "L" ad uso deposito è al rustico;
- il bagno principale è fuori uso;
- gli infissi sono vetusti;
- sono presenti porzioni di pavimentazione sovrapposte a quella originaria;
- impianti non a norma.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

La porzione (c) è in cattive condizioni di manutenzione, la porzione (d), ancora allo stato di rustico, è in pessime condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

L'area cortilizia di 995 metri quadri, individuata in catasto con la Particella 364 (Ente Urbano) graffata ai due fabbricati, è ad uso comune delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO 1

L'area cortilizia di 995 metri quadri, individuata in catasto con la Particella 364 (Ente Urbano) graffata ai due fabbricati, è ad uso comune delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

L'area cortilizia di 995 metri quadri, individuata in catasto con la Particella 364 (Ente Urbano) graffata ai due fabbricati, è ad uso comune delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

Nell'area cortilizia, censita in catasto con la Particella 364 (Ente Urbano), sono ubicati pali per l'energia elettrica.

Si evidenzia che per accedere dalla via pubblica (SP93) all'interno dell'area (Particella 364, Foglio 16) ove insistono le unità in esecuzione, occorre passare all'interno del lotto di terreno (Particella 355, Foglio 16) non inserito nell'Atto di pignoramento del 10/11/2023 e di proprietà dell'Esecutata fino al 04/11/2024 (Atto di Compravendita, Repertorio n. 38318/31543).

Pertanto, a seguito della recente alienazione a terzi della Particella 355, la Particella 364, oggetto di Procedura Esecutiva, è di fatto interclusa. Tuttavia la preesistenza della stradina privata che dalla via pubblica (SP93), attraversando di fatto l'unità non pignorata (Particella 355) attualmente di proprietà di terzi, consente l'accesso alle unità oggetto di pignoramento (Particella 364), sembrerebbe rientrare nella fattispecie della servitù per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 C.C.

Si evidenzia inoltre che l'Articolo 3 del recente Atto di Compravendita (Repertorio n. 38318/31543) riporta quanto segue:

“La parte alienante trasferisce alla parte acquirente ciò che si cede nello stato in cui si trova, così come lo possiede ed ha diritto a possederlo, con tutti i diritti e servitù inerenti, attinenze, pertinenze, dipendenze ed accessioni, passi e accessi, franco e libero da pesi, vincoli, privilegi anche di natura fiscale, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, e garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità”.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO 1

Nell'area cortilizia, censita in catasto con la Particella 364 (Ente Urbano), sono ubicati pali per l'energia elettrica.

Si evidenzia che per accedere dalla via pubblica (SP93) all'interno dell'area (Particella 364, Foglio 16) ove insistono le unità in esecuzione, occorre passare all'interno del lotto di terreno (Particella 355, Foglio 16) non inserito nell'Atto di pignoramento del 10/11/2023 e di proprietà dell'Esecutata fino al 04/11/2024 (Atto di Compravendita, Repertorio n. 38318/31543).

Pertanto, a seguito della recente alienazione a terzi della Particella 355, la Particella 364, oggetto di Procedura Esecutiva, è di fatto interclusa. Tuttavia la preesistenza della stradina privata che dalla via pubblica (SP93), attraversando di fatto l'unità non pignorata (Particella 355) attualmente di proprietà di terzi, consente l'accesso alle unità oggetto di pignoramento (Particella 364), sembrerebbe rientrare nella fattispecie della servitù per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 C.C.

Si evidenzia inoltre che l'Articolo 3 del recente Atto di Compravendita (Repertorio n. 38318/31543) riporta quanto segue:

“La parte alienante trasferisce alla parte acquirente ciò che si cede nello stato in cui si trova, così come lo possiede ed ha diritto a possederlo, con tutti i diritti e servitù inerenti, attinenze, pertinenze, dipendenze ed accessioni, passi e accessi, franco e libero da pesi, vincoli, privilegi anche di natura fiscale, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, e garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità”.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

Nell'area cortilizia, censita in catasto con la Particella 364 (Ente Urbano), sono ubicati pali per l'energia elettrica.

Si evidenzia che per accedere dalla via pubblica (SP93) all'interno dell'area (Particella 364, Foglio 16) ove insistono le unità in esecuzione, occorre passare all'interno del lotto di terreno (Particella 355, Foglio 16) non inserito nell'Atto di pignoramento del 10/11/2023 e di proprietà dell'Esecutata fino al 04/11/2024 (Atto di Compravendita, Repertorio n. 38318/31543).

Pertanto, a seguito della recente alienazione a terzi della Particella 355, la Particella 364, oggetto di Procedura Esecutiva, è di fatto interclusa. Tuttavia la preesistenza della stradina privata che dalla via pubblica (SP93), attraversando di fatto l'unità non pignorata (Particella 355) attualmente di proprietà di terzi, consente l'accesso alle unità oggetto di pignoramento (Particella 364), sembrerebbe rientrare nella fattispecie della servitù per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 C.C.

Si evidenzia inoltre che l'Articolo 3 del recente Atto di Compravendita (Repertorio n. 38318/31543) riporta quanto segue:

“La parte alienante trasferisce alla parte acquirente ciò che si cede nello stato in cui si trova, così come lo possiede ed ha diritto a possederlo, con tutti i diritti e servitù inerenti, attinenze, pertinenze, dipendenze ed accessioni, passi e accessi, franco e libero da pesi, vincoli, privilegi anche di natura fiscale, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, e garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità”.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

Struttura del fabbricato: muratura portante

Copertura del fabbricato: a falde inclinate, rivestite con tegole in cotto

Sub 4 - porzione A - piano terra:

Altezza utile: metri 2,90

Solaio: piano

Divisori interni: muratura e gas beton

Finiture interne: pittura

Portoncino di accesso: in alluminio ad anta con specchiature in vetro

Infissi esterni: in legno con vetro singolo; le finestre sono protette da tapparelle

Infissi interni: ad anta, in legno tamburato

Pavimentazione: gres

Rivestimenti di bagno e angolo cottura: gres

Elementi Bagno: lavello, wc, bidet e doccia

Impianto elettrico: sotto traccia e fuori traccia

Impianto idrico-sanitario: sottotraccia

Impianti vari: caminetto, bombola, boiler

Sub 4 - porzione B - piano terra:

Altezza utile: metri 2,90

Solaio: piano

Divisori interni: muratura e gas beton

Finiture interne: pittura

Portoncino di accesso: portellone in legno a doppia anta

Infissi esterni: in legno con vetro singolo; le finestre sono protette da tapparelle o portelloni in legno in pessime condizioni

Infissi interni: ad anta, in legno tamburato

Pavimentazione: gres

Rivestimenti di bagno e angolo cottura: gres

Elementi Bagno: lavello, wc, bidet e doccia

Impianto elettrico: sotto traccia e fuori traccia

Impianto idrico-sanitario: sottotraccia

Impianti vari: boiler

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO 1

Struttura del fabbricato: muratura portante

Copertura del fabbricato: a falde inclinate, rivestite con tegole in cotto

Sub 2 - piano primo:

Altezza utile: variabile

Solaio: inclinato

Divisori interni: muratura

Finiture interne: misto; pareti al rustico, pareti con pittura, pareti e solai rivestiti con perlinato

Portoncino di accesso: in alluminio ad anta con specchiature in vetro

Infissi esterni: in legno con vetro singolo, protetti da portelloni in legno in pessime condizioni

Infissi interni: ad anta, in legno tamburato

Pavimentazione: gres

Rivestimenti bagno e cucina: gres

Elementi Bagni: lavello, wc, bidet e doccia

Impianto elettrico: sotto traccia e fuori traccia

Impianto idrico-sanitario: sottotraccia

Impianti vari: bombola, boiler, stufa a pellet.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

Struttura del fabbricato: muratura portante

Copertura del fabbricato: a falde inclinate, rivestite con tegole in cotto

Sub 5 - porzione (c) - piano terra:

Solaio: piano

Divisori interni: muratura

Finiture interne: pittura

Portoncino di accesso: in alluminio ad anta con specchiature in vetro

Infissi esterni: in legno con vetro singolo; le finestre sono protette da tapparelle

Infissi interni: nessuno

Pavimentazione: gres

Rivestimenti di bagno e angolo cottura: gres

Elementi Bagno: lavello, wc, bidet e doccia

Impianto elettrico: sotto traccia e fuori traccia

Impianto idrico-sanitario: sottotraccia

Impianti vari: caminetto

Sub 5 - porzione (d) - piano terra:

- interamente al rustico

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

L'immobile risulta libero

Le due porzioni (a) e (b) risultano libere da persone ma non da cose.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO 1

L'immobile è occupato dall'esecutata, **** Omissis ****, che vi risiede.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

L'immobile risulta libero

Le due porzioni (c) e (d) risultano libere da persone ma non da cose.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Chiavassa Antonio, Notaio	25/06/2008	46451/3411	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	22/07/2008	13901	9745
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Chiavassa Antonio, Notaio	25/06/2008	46451/3411	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	22/07/2008	13901	9745
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Chiavassa Antonio, Notaio	25/06/2008	46451/3411	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	22/07/2008	13901	9745
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 22/07/2008
Reg. gen. 13902 - Reg. part. 2287
Quota: 1/1
Importo: € 278.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 139.000,00
Spese: € 139.000,00
Percentuale interessi: 6,45 %
Rogante: Chiavassa Antonio
Data: 25/06/2008
N° repertorio: 46452/3412

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 29/12/2023
Reg. gen. 22587 - Reg. part. 17166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 integrato e modificato dal D.Lgs 193/2001
Iscritto a Sassari il 14/01/2005
Reg. gen. 927 - Reg. part. 77
Quota: 1/2
Importo: € 15.036,94
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.518,47

Rogante: Bipiessse Riscossioni S.p.A.

Data: 14/01/2005

N° repertorio: 20/2005

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Sassari il 22/07/2008

Reg. gen. 13903 - Reg. part. 2288

Quota: 1/1

Importo: € 276.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 138.000,00

Spese: € 138.000,00

Percentuale interessi: 6,45 %

Rogante: Chiavassa Antonio

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 46453/3413

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 29/12/2023

Reg. gen. 22587 - Reg. part. 17166

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Cancellazione totale**

Iscritto a Sassari il 09/06/2008

Reg. gen. 10790 - Reg. part. 1448

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Sassari il 22/07/2008

Reg. gen. 13903 - Reg. part. 2288

Quota: 1/1

Importo: € 276.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 138.000,00

Spese: € 138.000,00
Percentuale interessi: 6,45 %
Rogante: Chiavassa Antonio
Data: 25/06/2008
N° repertorio: 46453/3413

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 29/12/2023
Reg. gen. 22587 - Reg. part. 17166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Porto Torres è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), che definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo ed in particolare fissa l'uso del suolo edificato, edificabile e non, dell'intero territorio comunale.

Il territorio comunale di Porto Torres risulta suddiviso in zone omogenee ai sensi del D.P.G.R.S. 01.08.1977, n. 9743/271.

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità oggetto di esame rientra nella zona "E", regolata dall'articolo 12 delle N.T.A. del P.R.G. che di seguito si riportano:

"- Art. 12 - Viene definita come zona "E" l'area del territorio comunale a destinazione prevalentemente agricola, per la quale si intende conservare tale funzione.

L'indice fondiario stabilito, computato su un lotto minimo di 5.000 mq. non dovrà superare i 0,03 mc/mq, mentre nella fascia costiera a 1.000 mt. dal mare l'indice è ridotto a 0,01 mc/mq.

L'altezza massima delle costruzioni, calcolata dalla quota di campagna alla gronda, non dovrà superare i 7,00 mt.

sanno consentite deroghe conformemente a quanto previsto per le zone "E" nell'art. 4 del D.P.R.S. 1.8.1977 n. 9743.271."

Secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) l'area ricade in Hg0 e Rg0, cioè rispettivamente tra quelle aree definite come "aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali" e tra quelle con "rischio idraulico nullo". Il P.A.I. è lo strumento urbanistico redatto e approvato nel 2006 con Decreto del Presidente della Regione Sardegna, n. 67 del 10/07/2006, insieme ai suoi elaborati descrittivi e cartografici, che consente di programmare le azioni e le norme d'uso per la conservazione, difesa e valorizzazione del suolo, correlate alla prevenzione del rischio idrogeologico. Le perimetrazioni individuate nell'ambito del P.A.I. delimitano le aree caratterizzate da elementi di pericolosità idrogeologica, dovute a instabilità di tipo geomorfologico o a problematiche di tipo idraulico, sulle quali si applicano le norme di salvaguardia contenute nelle Norme di Attuazione del Piano.

Secondo il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) il Comune di Porto Torres, e pertanto anche l'area ove sono ubicati i beni in esame, ricade in Ambito Paesaggistico n. 14 - Golfo dell'Asinara, in "Colture erbacee specializzate".

Il Piano Paesaggistico Regionale è uno strumento di governo del territorio che persegue il fine di preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo ripartito in ambiti di paesaggio, cioè in aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici.

Le disposizioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni e delle Province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, nei quali sono identificati i beni paesaggistici individui o d'insieme.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO 1

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Porto Torres è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), che definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo ed in particolare fissa l'uso del suolo edificato, edificabile e non, dell'intero territorio comunale.

Il territorio comunale di Porto Torres risulta suddiviso in zone omogenee ai sensi del D.P.G.R.S. 01.08.1977, n. 9743/271.

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità oggetto di esame rientra nella zona "E", regolata dall'articolo 12 delle N.T.A. del P.R.G. che di seguito si riportano:

"- Art. 12 - Viene definita come zona "E" l'area del territorio comunale a destinazione prevalentemente agricola, per la quale si intende conservare tale funzione.

L'indice fondiario stabilito, computato su un lotto minimo di 5.000 mq. non dovrà superare i 0,03 mc/mq, mentre nella fascia costiera a 1.000 mt. dal mare l'indice è ridotto a 0,01 mc/mq.

L'altezza massima delle costruzioni, calcolata dalla quota di campagna alla gronda, non dovrà superare i 7,00 mt.

sanno consentite deroghe conformemente a quanto previsto per le zone "E" nell'art. 4 del D.P.R.S. 1.8.1977 n. 9743.271."

Secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) l'area ricade in Hg0 e Rg0, cioè rispettivamente tra quelle aree definite come "aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali" e tra quelle con "rischio idraulico nullo". Il P.A.I. è lo strumento urbanistico redatto e approvato nel 2006 con Decreto del Presidente della Regione Sardegna, n. 67 del 10/07/2006, insieme ai suoi elaborati descrittivi e cartografici, che consente di programmare le azioni e le norme d'uso per la conservazione, difesa e valorizzazione del suolo, correlate alla prevenzione del rischio idrogeologico. Le perimetrazioni individuate nell'ambito del P.A.I. delimitano le aree caratterizzate da elementi di pericolosità idrogeologica, dovute a instabilità di tipo geomorfologico o a problematiche di tipo idraulico, sulle quali si applicano le norme di salvaguardia contenute nelle Norme di Attuazione del Piano.

Secondo il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) il Comune di Porto Torres, e pertanto anche l'area ove sono ubicati i beni in esame, ricade in Ambito Paesaggistico n. 14 - Golfo dell'Asinara, in "Colture erbacee specializzate".

Il Piano Paesaggistico Regionale è uno strumento di governo del territorio che persegue il fine di preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo ripartito in ambiti di paesaggio, cioè in aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici.

Le disposizioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni e delle Province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, nei quali sono identificati i beni paesaggistici individui o d'insieme.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Porto Torres è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), che definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo ed in particolare fissa l'uso del suolo edificato, edificabile e non, dell'intero territorio comunale.

Il territorio comunale di Porto Torres risulta suddiviso in zone omogenee ai sensi del D.P.G.R.S. 01.08.1977, n. 9743/271.

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità oggetto di esame rientra nella zona "E", regolata dall'articolo 12 delle N.T.A. del P.R.G. che di seguito si riportano:

"- Art. 12 - Viene definita come zona "E" l'area del territorio comunale a destinazione prevalentemente agricola, per la quale si intende conservare tale funzione.

L'indice fondiario stabilito, computato su un lotto minimo di 5.000 mq. non dovrà superare i 0,03 mc/mq, mentre nella fascia costiera a 1.000 mt. dal mare l'indice è ridotto a 0,01 mc/mq.

L'altezza massima delle costruzioni, calcolata dalla quota di campagna alla gronda, non dovrà superare i 7,00 mt.

sanno consentite deroghe conformemente a quanto previsto per le zone "E" nell'art. 4 del D.P.R.S. 1.8.1977 n. 9743.271."

Secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) l'area ricade in Hg0 e Rg0, cioè rispettivamente tra quelle aree definite come "aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali" e tra quelle con "rischio idraulico nullo". Il P.A.I. è lo strumento urbanistico redatto e approvato nel 2006 con Decreto del Presidente della Regione Sardegna, n. 67 del 10/07/2006, insieme ai suoi elaborati descrittivi e cartografici, che consente di programmare le azioni e le norme d'uso per la conservazione, difesa e valorizzazione del suolo, correlate alla prevenzione del rischio idrogeologico. Le perimetrazioni individuate nell'ambito del P.A.I. delimitano le aree caratterizzate da elementi di pericolosità idrogeologica, dovute a instabilità di tipo geomorfologico o a problematiche di tipo idraulico, sulle quali si applicano le norme di salvaguardia contenute nelle Norme di Attuazione del Piano.

Secondo il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) il Comune di Porto Torres, e pertanto anche l'area ove sono ubicati i beni in esame, ricade in Ambito Paesaggistico n. 14 - Golfo dell'Asinara, in "Colture erbacee specializzate".

Il Piano Paesaggistico Regionale è uno strumento di governo del territorio che persegue il fine di preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo ripartito in ambiti di paesaggio, cioè in aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici.

Le disposizioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni e delle Province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, nei quali sono identificati i beni paesaggistici individuati o d'insieme.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

In data 23/06/2024, la scrivente C.T.U. trasmetteva con nota PEC al Comune di Porto Torres il modulo di richiesta di accesso agli atti al fine di ricevere la documentazione relativa ai beni in esame. In risposta, il Comune di Porto Torres fissava al 10/07/2024 la data per la presa visione del fascicolo. A seguito di ciò è stato possibile trarre copia della documentazione, tra cui:

1) Pratica sanatoria edilizia n. 213/86 (Protocollo n. 4194 del 13/03/1986):

- Elaborato grafico inerente la "Sanatoria ai sensi della Legge n° 47 del 28-2/-1985 e della Legge Regionale n°

23 del 11-10-85 di una casa di civile abitazione sita in Regione Monte Rosè nel Comune di Porto-Torres. Foglio n° 16 Mapp. n° 355", a firma del Geom. **** Omissis **** e dei Committenti, i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****;

- "Diniego di sanatoria" notificato al sig. **** Omissis **** il 17/09/2003;
- "Modulo "Legge 28.1.1977 n. 10 - Determinazione del costo di costruzione e del contributo relativo" a firma del Geom. **** Omissis ****;
- "Modulo "MOD. 47/85-A Opere ad uso residenziale";
- "Relazione dell'ufficio tecnico-urbanistica";
- "Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sulla data di ultimazione lavori" del 10/12/1985;
- "Richiesta documentazione integrativa domanda di condono edilizio" del 21/10/1996 da parte del Comune di Porto Torres ed indirizzata al sig. **** Omissis ****.

2) Pratica n. 10855 del 2003 - "Pratica riammessa a sanatoria con i disposti della Legge 724 in seguito a diniego di sanatoria di cui al numero 4359 notificato il 17 Settembre 2003":

- Concessione edilizia in Sanatoria n. 213/724 del 22/11/2003;
- Elaborato "Grafici di progetto relativi a fabbricati siti in Porto Torres, località Monte Rosè, oggetto di sanatoria urbanistica con i disposti della Legge 724/1994. Rappresentati nella situazione riscontrata in data 18 settembre e come tali rappresentati", a firma del Geom. **** Omissis **** e del Sig. **** Omissis ****, Committente;
- Nota A/R del 26/09/2006 inviata dal Comune di Porto Torres al Sig. **** Omissis **** per "Conguaglio oneri concessori - (D.P.R. 06-06-2001 n. 380. Concessione Edilizia n. 213/724 del 22/11/2003. Prot. n. 10855".

3) Pratica datata 18/03/2011 per "Adeguamento fabbricato di immobile sito in Comune di Porto Torres Strada Provinciale 93 L'Appiu - La Corte n. 15":

- Elaborato grafico a firma del Geom. **** Omissis **** e della Signora **** Omissis ****, Committente;
- Relazione tecnica a firma del Geom. **** Omissis **** e della Signora **** Omissis ****, Committente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In merito alla regolarità urbanistica dell'unità in esame, a seguito di analisi della documentazione ricevuta dal Comune di Porto Torres, si significa che sono state riscontrate le seguenti difformità:

- l'unità immobiliare originaria è stata frazionata in due unità indipendenti;
- la superficie del "portico" esposta sul lato Sud è stata ridotta al fine creare un nuovo vano (bagno) a servizio della nuova unità immobiliare in aderenza, comportando l'aumento della superficie residenziale e della volumetria e la diminuzione della superficie non residenziale;
- modifica della distribuzione interna e delle superfici dei vani;
- l'altezza utile rilevata è di m 2,90 anziché di m 3,00;
- modifica dei prospetti a seguito della realizzazione di nuove aperture finestrate e del nuovo vano (bagno) in

una porzione del portico.

Alcune delle difformità sopra elencate (modifica della distribuzione interna, frazionamento dell'unità originaria e modifica dei prospetti per la realizzazione di nuove aperture) potranno essere regolarizzate con una pratica di accertamento di conformità ed il versamento a favore del Comune di Porto Torres della relativa sanzione (euro 500,00). L'onorario del Tecnico è da corrispondersi a parte. Sarà necessario ripristinare lo stato del portico a quanto previsto nel progetto autorizzato, rimuovendo le parti che hanno comportato aumento della volumetria e della superficie residenziale.

Come richiesto nel quesito n. 12 del "Decreto di fissazione udienza ex art. 569 cod. proc. civ.", si è inizialmente proceduto a far predisporre il Certificato di Prestazione Energetica dell'immobile, in quanto non esistente. Nello specifico l'A.P.E. è stato redatto dal Geom. **** Omissis ****, sulla base dei dati raccolti durante il sopralluogo del 24 luglio 2024, ma per la mancanza delle certificazioni degli impianti presenti nell'unità in esame non è stato trasmesso all'Ente preposto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO 1

In data 23/06/2024, la scrivente C.T.U. trasmetteva con nota PEC al Comune di Porto Torres il modulo di richiesta di accesso agli atti al fine di ricevere la documentazione relativa ai beni in esame. In risposta, il Comune di Porto Torres fissava al 10/07/2024 la data per la presa visione del fascicolo. A seguito di ciò è stato possibile trarre copia della documentazione, tra cui:

1) Pratica sanatoria edilizia n. 213/86 (Protocollo n. 4194 del 13/03/1986):

- Elaborato grafico inerente la "Sanatoria ai sensi della Legge n° 47 del 28-2/-1985 e della Legge Regionale n° 23 del 11-10-85 di una casa di civile abitazione sita in Regione Monte Rosè nel Comune di Porto-Torres. Foglio n° 16 Mapp. n° 355", a firma del Geom. **** Omissis **** e dei Committenti, i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****;

- "Diniego di sanatoria" notificato al sig. **** Omissis **** il 17/09/2003;

- "Modulo "Legge 28.1.1977 n. 10 - Determinazione del costo di costruzione e del contributo relativo" a firma del Geom. **** Omissis ****;

- "Modulo "MOD. 47/85-A Opere ad uso residenziale";

- "Relazione dell'ufficio tecnico-urbanistica";

- "Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sulla data di ultimazione lavori" del 10/12/1985;

- "Richiesta documentazione integrativa domanda di condono edilizio" del 21/10/1996 da parte del Comune di Porto Torres ed indirizzata al sig. **** Omissis ****.

2) Pratica n. 10855 del 2003 - "Pratica riammessa a sanatoria con i disposti della Legge 724 in seguito a diniego di sanatoria di cui al numero 4359 notificato il 17 Settembre 2003":

- Concessione edilizia in Sanatoria n. 213/724 del 22/11/2003;

- Elaborato "Grafici di progetto relativi a fabbricati siti in Porto Torres, località Monte Rosè, oggetto di sanatoria urbanistica con i disposti della Legge 724/1994. Rappresentati nella situazione riscontrata in data 18 settembre e come tali rappresentati", a firma del Geom. **** Omissis **** e del Sig. **** Omissis ****, Committente;

- Nota A/R del 26/09/2006 inviata dal Comune di Porto Torres al Sig. **** Omissis **** per "Conguaglio oneri concessori - (D.P.R. 06-06-2001 n. 380. Concessione Edilizia n. 213/724 del 22/11/2003. Prot. n. 10855".

3) Pratica datata 18/03/2011 per "Adeguamento fabbricato di immobile sito in Comune di Porto Torres Strada

Provinciale 93 L'Appiu - La Corte n. 15":

- Elaborato grafico a firma del Geom. **** Omissis **** e della Signora **** Omissis ****, Committente;
- Relazione tecnica a firma del Geom. **** Omissis **** e della Signora **** Omissis ****, Committente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In merito alla regolarità urbanistica dell'unità in esame, a seguito di analisi della documentazione ricevuta dal Comune di Porto Torres, si significa che sono state riscontrate le seguenti difformità:

- modifica della distribuzione interna e delle superfici dei vani;
- le altezze utili e le superfici utili dei vani non corrispondono con quelle indicate negli elaborati progettuali autorizzati;
- il vano "pranzo-soggiorno" è stato modificato nella sagoma e nella superficie al fine di realizzare un doppio servizio;
- il prospetto Nord-Est e Sud-Est sono in difformità in quanto sono presenti sia aperture finestrate non precedentemente indicate sia di sagoma differente (esagonali anziché rettangolari).

Alcune delle difformità sopra elencate (modifica della distribuzione interna e dei prospetti) potranno essere regolarizzate con una pratica di accertamento di conformità ed il versamento a favore del Comune di Porto Torres della relativa sanzione (euro 500,00). L'onorario del Tecnico è da corrispondersi a parte.

Come richiesto nel quesito n. 12 del "Decreto di fissazione udienza ex art. 569 cod. proc. civ.", si è inizialmente proceduto a far predisporre il Certificato di Prestazione Energetica dell'immobile, in quanto non esistente. Nello specifico l'A.P.E. è stato redatto dal Geom. **** Omissis ****, sulla base dei dati raccolti durante il sopralluogo del 24 luglio 2024, ma per la mancanza delle certificazioni degli impianti presenti nell'unità in esame non è stato trasmesso all'Ente preposto.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

In data 23/06/2024, la scrivente C.T.U. trasmetteva con nota PEC al Comune di Porto Torres il modulo di richiesta di accesso agli atti al fine di ricevere la documentazione relativa ai beni in esame. In risposta, il Comune di Porto Torres fissava al 10/07/2024 la data per la presa visione del fascicolo. A seguito di ciò è stato possibile trarre copia della documentazione, tra cui:

- 1) Pratica sanatoria edilizia n. 213/86 (Protocollo n. 4194 del 13/03/1986):
 - Elaborato grafico inerente la "Sanatoria ai sensi della Legge n° 47 del 28-2/-1985 e della Legge Regionale n° 23 del 11-10-85 di una casa di civile abitazione sita in Regione Monte Rosè nel Comune di Porto-Torres. Foglio

n° 16 Mapp. n° 355", a firma del Geom. **** Omissis **** e dei Committenti, i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****;

- "Diniego di sanatoria" notificato al sig. **** Omissis **** il 17/09/2003;
- "Modulo "Legge 28.1.1977 n. 10 - Determinazione del costo di costruzione e del contributo relativo" a firma del Geom. **** Omissis ****;
- "Modulo "MOD. 47/85-A Opere ad uso residenziale";
- "Relazione dell'ufficio tecnico-urbanistica";
- "Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sulla data di ultimazione lavori" del 10/12/1985;
- "Richiesta documentazione integrativa domanda di condono edilizio" del 21/10/1996 da parte del Comune di Porto Torres ed indirizzata al sig. **** Omissis ****.

2) Pratica n. 10855 del 2003 - "Pratica riammessa a sanatoria con i disposti della Legge 724 in seguito a diniego di sanatoria di cui al numero 4359 notificato il 17 Settembre 2003":

- Concessione edilizia in Sanatoria n. 213/724 del 22/11/2003;
- Elaborato "Grafici di progetto relativi a fabbricati siti in Porto Torres, località Monte Rosè, oggetto di sanatoria urbanistica con i disposti della Legge 724/1994. Rappresentati nella situazione riscontrata in data 18 settembre e come tali rappresentati", a firma del Geom. **** Omissis **** e del Sig. **** Omissis ****, Committente;
- Nota A/R del 26/09/2006 inviata dal Comune di Porto Torres al Sig. **** Omissis **** per "Conguaglio oneri concessori - (D.P.R. 06-06-2001 n. 380. Concessione Edilizia n. 213/724 del 22/11/2003. Prot. n. 10855".

3) Pratica datata 18/03/2011 per "Adeguamento fabbricato di immobile sito in Comune di Porto Torres Strada Provinciale 93 L'Appiu - La Corte n. 15":

- Elaborato grafico a firma del Geom. **** Omissis **** e della Signora **** Omissis ****, Committente;
- Relazione tecnica a firma del Geom. **** Omissis **** e della Signora **** Omissis ****, Committente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In merito alla regolarità urbanistica dell'unità in esame, a seguito di analisi della documentazione ricevuta dal Comune di Porto Torres, si significa che sono state riscontrate le seguenti difformità:

- l'unità immobiliare originaria è stata frazionata in due unità indipendenti;
- modifica della distribuzione interna e delle superfici dei vani;
- modifica della destinazione d'uso, da deposito ad abitazione;
- modifica dei prospetti a seguito della realizzazione di aperture di differente larghezza.

Alcune delle difformità sopra elencate (frazionamento dell'unità originaria e modifica dei prospetti e della distribuzione interna) potranno essere regolarizzate con una pratica di accertamento di conformità ed il versamento a favore del Comune di Porto Torres della relativa sanzione (euro 500,00). La destinazione d'uso

non potrà essere variata. L'onorario del Tecnico è da corrispondersi a parte.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - LOCALITÀ MONTE ROSÈ, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T
Costituiscono oggetto della presente procedura tre unità immobiliari inserite in due fabbricati, edificati negli anni '80 su un'area cortilizia (ente urbano) di circa 1.000 metri quadrati, in località Monte Rosè, agro del comune di Porto Torres, a circa 10 chilometri dal centro abitato. Il sito è raggiungibile percorrendo da Porto Torres la SP34 in direzione Stintino e, successivamente, la SP93 in direzione "La Corte" per circa 800 metri, sino a scorgere, pressoché affiancati fra loro sul lato sinistro della carreggiata, due cancelli in ferro; tra i due, il cancello che conduce alla proprietà dell'esecutata è quello posto più a destra. Attraversato il cancello e percorsa per circa 100 metri la stradina privata posta sul confine sinistro della prima porzione di terreno (Particella 355, al Foglio 16) - di proprietà dell'Esecutata fino al 04/11/2024 (Atto di Compravendita, Repertorio n. 38318/31543) - si giunge ad un cancello in legno che dà accesso alla porzione di terreno (Particella 364, al Foglio 16) nella quale insistono i beni oggetto della Procedura Esecutiva. Si precisa che solo la Particella 364 (Foglio 16), identificata catastalmente quale "Ente Urbano" e graffata alle unità esegutate, rientra nella procedura

esecutiva. La Particella 355 (circa 2.000 metri quadri), attraversando la quale si accede ai beni in esame e al pozzo ad uso degli stessi, non è stata invece inserita nell'Atto di pignoramento, presumibilmente per un mero errore materiale. Pertanto, a seguito della recente (04/11/2024) alienazione a terzi della Particella 355, la Particella 364, oggetto di Procedura Esecutiva, è di fatto interclusa. Tuttavia la preesistenza della stradina privata che dalla via pubblica (SP93), attraversando l'unità non pignorata (Particella 355) attualmente di proprietà di terzi, consente l'accesso alle unità oggetto di pignoramento (Particella 364), sembrerebbe rientrare nella fattispecie della servitù per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 C.C. Le tre unità immobiliari oggetto della procedura sono inserite all'interno di due distinti fabbricati, edificati a poca distanza l'uno dall'altro su una porzione di terreno (Particella 364, Foglio 16) dalla forma trapezoidale e per lo più pianeggiante, con una superficie netta di 995 metri quadri, come da visura catastale. Tale porzione di terreno, affiancata lateralmente ad altri lotti con abitazioni, è delimitata sui confini da recinzione mista in muratura e rete metallica. Uno dei due fabbricati si sviluppa su due livelli, il secondo su un unico livello (oltre al lastrico raggiungibile per tramite di una scala esterna scoperta). Negli elaborati progettuali autorizzati sono identificati, rispettivamente, come "fabbricato A" e "fabbricato B" e sono rappresentati con una sola unità immobiliare per livello, per un totale complessivo di tre, cioè due abitazioni per il fabbricato "A" ed un locale deposito per il fabbricato "B", differentemente da quanto invece censito in Catasto che identifica le tre unità come abitazioni. In realtà durante il sopralluogo del CTU, nel "fabbricato A" sono state riscontrate tre unità immobiliari (e non due), più precisamente due al piano terra ed una al piano primo, mentre nel "fabbricato B" sono state riscontrate due unità al piano terra (e non una sola), il tutto quindi in difformità rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 213/724 del 22/11/2003. Del resto, anche la documentazione agli atti del catasto individua una sola unità per livello: per il "fabbricato A" l'unità immobiliare posta al piano terra è censita al Sub 4 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico); quella del piano primo al Sub 2 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico); per il "fabbricato B" l'unità immobiliare posta al piano terra è censita al Sub 5 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico) in difformità dagli elaborati progettuali autorizzati che la identificano come "deposito attrezzi". Per chiarezza espositiva, nella presente relazione, le porzioni di unità originate dal Sub 4 (fabbricato A) saranno identificate con le lettere (a) e (b), mentre le porzioni di unità generate dal Sub 5 (fabbricato B) saranno identificate con le lettere (c) e (d). L'unità censita al Sub 2 (fabbricato A), che non ha subito frazionamenti, non verrà identificata ulteriormente. A seguito di tale specifica codifica, si descrive di seguito la composizione dei beni oggetto della presente procedura, così come risultanti al momento del sopralluogo. Fabbricato A - piano terra: - Sub 4 (a): loggia scoperta (mq 17,50), ingresso-cucina (mq 8,86), soggiorno (mq 21,70), camera da letto (mq 14,70) e bagno (mq 7,80). Una breve rampa di scale scoperta conduce alla loggia ove è ubicato l'ingresso all'abitazione. La stessa è difatti rialzata di circa 1 metro rispetto al livello di campagna. La superficie residenziale lorda di tale porzione è di mq 64,60, quella non residenziale di mq 19,10; l'altezza utile è di m 2,90. - Sub 4 (b): portico (mq 7,40), tre camere (mq 19,50, mq 14,90 e mq 14,50) e bagno (mq 7,10). Vi si accede dal portico. La superficie residenziale lorda di tale porzione è di mq 66,30, quella non residenziale di mq 9,00; l'altezza utile è di m 2,90. Fabbricato A - piano primo: - Sub 2: ingresso-cucina (mq 17,60), soggiorno (mq 24,10), doppio servizio (mq 3,20), bagno (mq 4,60), due camere da letto (mq 14,90 e mq 14,10), vano al rustico utilizzato come deposito (mq 12,30) e terrazzo (mq 21,40). La superficie residenziale lorda è di mq 108,20, quella non residenziale di mq 22,90; l'altezza utile è variabile per la presenza di una copertura a falde inclinate (m 1,83 altezza in gronda e m 3,02 altezza al colmo). Presso tale unità immobiliare risiede l'esecutata. Fabbricato B - piano terra: - Sub 5 (c): due vani (mq 17,60 e mq 4,30) e servizio igienico (mq 4,20). La superficie lorda di tale porzione è di mq 33,30. È utilizzata come deposito seppur siano presenti impianti ed accessori tipici di una abitazione. - Sub 5 (d): unico vano (mq 19,00) al rustico utilizzato come deposito. La superficie lorda di tale porzione è di mq 23,40. In aderenza al fabbricato B, una scalinata esterna scoperta consente di accedere al lastrico rifinito con sola guaina bituminosa. La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 364, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3, Graffato Foglio 16 Part 364 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 364

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

Valore di stima del bene: € 73.842,29

Il valore commerciale del bene esecutato 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 valutando la situazione del mercato della domanda e dell'offerta, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari locali sia su siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Sono state consultate la banca dati (OMI) delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, il sito internet Borsino Immobiliare e i più noti siti internet di annunci immobiliari.

Nello specifico:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per l'anno 2024, 2° semestre, per le abitazioni poste nella fascia identificata "R1" del Comune di Porto Torres (SS) non fornisce alcuna quotazione;
- il sito internet Borsino Immobiliare per il residenziale del Comune di Porto Torres fornisce un valore medio di 973,00 €/mq;
- gli annunci di vendita inseriti nei più noti siti internet hanno riportato prezzi di vendita tra 612,00 €/mq e 950,00 €/mq;
- l'agenzia immobiliare (Turris Immobiliare) contattata ha fornito prezzi di vendita tra 800,00 €/mq e 1.000,00 €/mq.

Si ritiene pertanto che, eseguita la media di tutti i valori sopra riportati, il più probabile valore di mercato possa attestarsi in 884,00 €/mq.

Il CTU ritiene opportuno utilizzare tale valore deprezzandolo di un ulteriore 30% in considerazione delle condizioni di manutenzione del bene stesso.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano 1

Costituiscono oggetto della presente procedura tre unità immobiliari inserite in due fabbricati, edificati negli anni '80 su un'area cortilizia (ente urbano) di circa 1.000 metri quadrati, in località Monte Rosè, agro del comune di Porto Torres, a circa 10 chilometri dal centro abitato. Il sito è raggiungibile percorrendo da Porto Torres la SP34 in direzione Stintino e, successivamente, la SP93 in direzione "La Corte" per circa 800 metri, sino a scorgere, pressoché affiancati fra loro sul lato sinistro della carreggiata, due cancelli in ferro; tra i due, il cancello che conduce alla proprietà dell'esecutata è quello posto più a destra. Attraversato il cancello e percorsa per circa 100 metri la stradina privata posta sul confine sinistro della prima porzione di terreno (Particella 355, al Foglio 16) - di proprietà dell'Esecutata fino al 04/11/2024 (Atto di Compravendita, Repertorio n. 38318/31543) - si giunge ad un cancello in legno che dà accesso alla porzione di terreno (Particella 364, al Foglio 16) nella quale insistono i beni oggetto della Procedura Esecutiva. Si precisa che solo la Particella 364 (Foglio 16), identificata catastalmente quale "Ente Urbano" e graffata alle unità esegutate, rientra nella procedura esecutiva. La Particella 355 (circa 2.000 metri quadri), attraversando la quale si accede ai beni in esame e al pozzo ad uso degli stessi, non è stata invece inserita nell'Atto di pignoramento, presumibilmente per un mero errore materiale. Pertanto, a seguito della recente (04/11/2024) alienazione a terzi della Particella 355, la Particella 364, oggetto di Procedura Esecutiva, è di fatto interclusa. Tuttavia la preesistenza della stradina privata che dalla via pubblica (SP93), attraversando l'unità non pignorata (Particella 355) attualmente di proprietà di terzi, consente l'accesso alle unità oggetto di pignoramento (Particella 364), sembrerebbe rientrare nella fattispecie della servitù per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 C.C. Le tre unità immobiliari oggetto della procedura sono inserite all'interno di due distinti fabbricati, edificati a poca distanza l'uno dall'altro su una porzione di terreno (Particella 364, Foglio 16) dalla forma trapezoidale e per lo più pianeggiante, con una superficie netta di 995 metri quadri, come da visura catastale. Tale porzione di terreno, affiancata lateralmente ad altri

lotti con abitazioni, è delimitata sui confini da recinzione mista in muratura e rete metallica. Uno dei due fabbricati si sviluppa su due livelli, il secondo su un unico livello (oltre al lastrico raggiungibile per tramite di una scala esterna scoperta). Negli elaborati progettuali autorizzati sono identificati, rispettivamente, come "fabbricato A" e "fabbricato B" e sono rappresentati con una sola unità immobiliare per livello, per un totale complessivo di tre, cioè due abitazioni per il fabbricato "A" ed un locale deposito per il fabbricato "B", differentemente da quanto invece censito in Catasto che identifica le tre unità come abitazioni. In realtà durante il sopralluogo del CTU, nel "fabbricato A" sono state riscontrate tre unità immobiliari (e non due), più precisamente due al piano terra ed una al piano primo, mentre nel "fabbricato B" sono state riscontrate due unità al piano terra (e non una sola), il tutto quindi in difformità rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 213/724 del 22/11/2003. Del resto, anche la documentazione agli atti del catasto individua una sola unità per livello: per il "fabbricato A" l'unità immobiliare posta al piano terra è censita al Sub 4 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico); quella del piano primo al Sub 2 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico); per il "fabbricato B" l'unità immobiliare posta al piano terra è censita al Sub 5 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico) in difformità dagli elaborati progettuali autorizzati che la identificano come "deposito attrezzi". Per chiarezza espositiva, nella presente relazione, le porzioni di unità originate dal Sub 4 (fabbricato A) saranno identificate con le lettere (a) e (b), mentre le porzioni di unità generate dal Sub 5 (fabbricato B) saranno identificate con le lettere (c) e (d). L'unità censita al Sub 2 (fabbricato A), che non ha subito frazionamenti, non verrà identificata ulteriormente. A seguito di tale specifica codifica, si descrive di seguito la composizione dei beni oggetto della presente procedura, così come risultanti al momento del sopralluogo. Fabbricato A - piano terra: - Sub 4 (a): loggia scoperta (mq 17,50), ingresso-cucina (mq 8,86), soggiorno (mq 21,70), camera da letto (mq 14,70) e bagno (mq 7,80). Una breve rampa di scale scoperta conduce alla loggia ove è ubicato l'ingresso all'abitazione. La stessa è difatti rialzata di circa 1 metro rispetto al livello di campagna. La superficie residenziale lorda di tale porzione è di mq 64,60, quella non residenziale di mq 19,10; l'altezza utile è di m 2,90. - Sub 4 (b): portico (mq 7,40), tre camere (mq 19,50, mq 14,90 e mq 14,50) e bagno (mq 7,10). Vi si accede dal portico. La superficie residenziale lorda di tale porzione è di mq 66,30, quella non residenziale di mq 9,00; l'altezza utile è di m 2,90. Fabbricato A - piano primo: - Sub 2: ingresso-cucina (mq 17,60), soggiorno (mq 24,10), doppio servizio (mq 3,20), bagno (4,60), due camere da letto (mq 14,90 e mq 14,10), vano al rustico utilizzato come deposito (mq 12,30) e terrazzo (mq 21,40). La superficie residenziale lorda è di mq 108,20, quella non residenziale di mq 22,90; l'altezza utile è variabile per la presenza di una copertura a falde inclinate (m 1,83 altezza in gronda e m 3,02 altezza al colmo). Presso tale unità immobiliare risiede l'esecutata. Fabbricato B - piano terra: - Sub 5 (c): due vani (mq 17,60 e mq 4,30) e servizio igienico (mq 4,20). La superficie lorda di tale porzione è di mq 33,30. È utilizzata come deposito seppur siano presenti impianti ed accessori tipici di una abitazione. - Sub 5 (d): unico vano (mq 19,00) al rustico utilizzato come deposito. La superficie lorda di tale porzione è di mq 23,40. In aderenza al fabbricato B, una scalinata esterna scoperta consente di accedere al lastrico rifinito con sola guaina bituminosa. La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 364, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3, Graffato Foglio 16 Part 364 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 364

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

Valore di stima del bene: € 50.860,94

Il valore commerciale del bene esecutato 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 valutando la situazione del mercato della domanda e dell'offerta, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari locali sia su siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Sono state consultate la banca dati (OMI) delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate,

il sito internet Borsino Immobiliare e i più noti siti internet di annunci immobiliari.

Nello specifico:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per l'anno 2024, 2° semestre, per le abitazioni poste nella fascia identificata "R1" del Comune di Porto Torres (SS) non fornisce alcuna quotazione;
- il sito internet Borsino Immobiliare per il residenziale del Comune di Porto Torres fornisce un valore medio di 973,00 €/mq;
- gli annunci di vendita inseriti nei più noti siti internet hanno riportato prezzi di vendita tra 612,00 €/mq e 950,00 €/mq;
- l'agenzia immobiliare (Turris Immobiliare) contattata ha fornito prezzi di vendita tra 800,00 €/mq e 1.000,00 €/mq.

Si ritiene pertanto che, eseguita la media di tutti i valori sopra riportati, il più probabile valore di mercato possa attestarsi in 884,00 €/mq.

Il CTU ritiene opportuno utilizzare tale valore deprezzandolo di un ulteriore 60% in considerazione delle condizioni di manutenzione del bene stesso.

• **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T

Costituiscono oggetto della presente procedura tre unità immobiliari inserite in due fabbricati, edificati negli anni '80 su un'area cortilizia (ente urbano) di circa 1.000 metri quadrati, in località Monte Rosè, agro del comune di Porto Torres, a circa 10 chilometri dal centro abitato. Il sito è raggiungibile percorrendo da Porto Torres la SP34 in direzione Stintino e, successivamente, la SP93 in direzione "La Corte" per circa 800 metri, sino a scorgere, pressoché affiancati fra loro sul lato sinistro della carreggiata, due cancelli in ferro; tra i due, il cancello che conduce alla proprietà dell'esecutata è quello posto più a destra. Attraversato il cancello e percorsa per circa 100 metri la stradina privata posta sul confine sinistro della prima porzione di terreno (Particella 355, al Foglio 16) - di proprietà dell'Esecutata fino al 04/11/2024 (Atto di Compravendita, Repertorio n. 38318/31543) - si giunge ad un cancello in legno che dà accesso alla porzione di terreno (Particella 364, al Foglio 16) nella quale insistono i beni oggetto della Procedura Esecutiva. Si precisa che solo la Particella 364 (Foglio 16), identificata catastalmente quale "Ente Urbano" e graffata alle unità esegutate, rientra nella procedura esecutiva. La Particella 355 (circa 2.000 metri quadri), attraversando la quale si accede ai beni in esame e al pozzo ad uso degli stessi, non è stata invece inserita nell'Atto di pignoramento, presumibilmente per un mero errore materiale. Pertanto, a seguito della recente (04/11/2024) alienazione a terzi della Particella 355, la Particella 364, oggetto di Procedura Esecutiva, è di fatto interclusa. Tuttavia la preesistenza della stradina privata che dalla via pubblica (SP93), attraversando l'unità non pignorata (Particella 355) attualmente di proprietà di terzi, consente l'accesso alle unità oggetto di pignoramento (Particella 364), sembrerebbe rientrare nella fattispecie della servitù per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 C.C. Le tre unità immobiliari oggetto della procedura sono inserite all'interno di due distinti fabbricati, edificati a poca distanza l'uno dall'altro su una porzione di terreno (Particella 364, Foglio 16) dalla forma trapezoidale e per lo più pianeggiante, con una superficie netta di 995 metri quadri, come da visura catastale. Tale porzione di terreno, affiancata lateralmente ad altri lotti con abitazioni, è delimitata sui confini da recinzione mista in muratura e rete metallica. Uno dei due fabbricati si sviluppa su due livelli, il secondo su un unico livello (oltre al lastrico raggiungibile per tramite di una scala esterna scoperta). Negli elaborati progettuali autorizzati sono identificati, rispettivamente, come "fabbricato A" e "fabbricato B" e sono rappresentati con una sola unità immobiliare per livello, per un totale complessivo di tre, cioè due abitazioni per il fabbricato "A" ed un locale deposito per il fabbricato "B", differentemente da quanto invece censito in Catasto che identifica le tre unità come abitazioni. In realtà durante il sopralluogo del CTU, nel "fabbricato A" sono state riscontrate tre unità immobiliari (e non due), più precisamente due al piano terra ed una al piano primo, mentre nel "fabbricato B" sono state riscontrate due unità al piano terra (e non una sola), il tutto quindi in difformità rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 213/724 del 22/11/2003. Del resto, anche la documentazione agli atti del catasto individua una sola unità per livello: per il

"fabbricato A" l'unità immobiliare posta al piano terra è censita al Sub 4 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico); quella del piano primo al Sub 2 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico); per il "fabbricato B" l'unità immobiliare posta al piano terra è censita al Sub 5 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico) in difformità dagli elaborati progettuali autorizzati che la identificano come "deposito attrezzi". Per chiarezza espositiva, nella presente relazione, le porzioni di unità originate dal Sub 4 (fabbricato A) saranno identificate con le lettere (a) e (b), mentre le porzioni di unità generate dal Sub 5 (fabbricato B) saranno identificate con le lettere (c) e (d). L'unità censita al Sub 2 (fabbricato A), che non ha subito frazionamenti, non verrà identificata ulteriormente. A seguito di tale specifica codifica, si descrive di seguito la composizione dei beni oggetto della presente procedura, così come risultanti al momento del sopralluogo. Fabbricato A - piano terra: - Sub 4 (a): loggia scoperta (mq 17,50), ingresso-cucina (mq 8,86), soggiorno (mq 21,70), camera da letto (mq 14,70) e bagno (mq 7,80). Una breve rampa di scale scoperta conduce alla loggia ove è ubicato l'ingresso all'abitazione. La stessa è difatti rialzata di circa 1 metro rispetto al livello di campagna. La superficie residenziale lorda di tale porzione è di mq 64,60, quella non residenziale di mq 19,10; l'altezza utile è di m 2,90. - Sub 4 (b): portico (mq 7,40), tre camere (mq 19,50, mq 14,90 e mq 14,50) e bagno (mq 7,10). Vi si accede dal portico. La superficie residenziale lorda di tale porzione è di mq 66,30, quella non residenziale di mq 9,00; l'altezza utile è di m 2,90. Fabbricato A - piano primo: - Sub 2: ingresso-cucina (mq 17,60), soggiorno (mq 24,10), doppio servizio (mq 3,20), bagno (4,60), due camere da letto (mq 14,90 e mq 14,10), vano al rustico utilizzato come deposito (mq 12,30) e terrazzo (mq 21,40). La superficie residenziale lorda è di mq 108,20, quella non residenziale di mq 22,90; l'altezza utile è variabile per la presenza di una copertura a falde inclinate (m 1,83 altezza in gronda e m 3,02 altezza al colmo). Presso tale unità immobiliare risiede l'esecutata. Fabbricato B - piano terra: - Sub 5 (c): due vani (mq 17,60 e mq 4,30) e servizio igienico (mq 4,20). La superficie lorda di tale porzione è di mq 33,30. È utilizzata come deposito seppur siano presenti impianti ed accessori tipici di una abitazione. - Sub 5 (d): unico vano (mq 19,00) al rustico utilizzato come deposito. La superficie lorda di tale porzione è di mq 23,40. In aderenza al fabbricato B, una scalinata esterna scoperta consente di accedere al lastrico rifinito con sola guaina bituminosa. La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 364, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3, Graffato Foglio 16 Part 364 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 364

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

Valore di stima del bene: € 10.021,02

Il valore commerciale del bene esecutato 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 valutando la situazione del mercato della domanda e dell'offerta, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari locali sia su siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Sono state consultate la banca dati (OMI) delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, il sito internet Borsino Immobiliare e i più noti siti internet di annunci immobiliari.

Nello specifico:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per l'anno 2024, 2° semestre, per le abitazioni poste nella fascia identificata "R1" del Comune di Porto Torres (SS) non fornisce alcuna quotazione;
- il sito internet Borsino Immobiliare per il residenziale del Comune di Porto Torres fornisce un valore medio di 973,00 €/mq;
- gli annunci di vendita inseriti nei più noti siti internet hanno riportato prezzi di vendita tra 612,00 €/mq e 950,00 €/mq;
- l'agenzia immobiliare (Turris Immobiliare) contattata ha fornito prezzi di vendita tra 800,00 €/mq e 1.000,00 €/mq.

Si ritiene pertanto che, eseguita la media di tutti i valori sopra riportati, il più probabile valore di mercato possa attestarsi in 884,00 €/mq.

Il CTU ritiene opportuno utilizzare tale valore deprezzandolo di un ulteriore 60 % in considerazione della destinazione d'uso e delle condizioni di manutenzione del bene stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T	139,22 mq	530,40 €/mq	€ 73.842,29	100,00%	€ 73.842,29
Bene N° 2 - Appartamento Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano 1	115,07 mq	442,00 €/mq	€ 50.860,94	100,00%	€ 50.860,94
Bene N° 3 - Deposito Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T	28,34 mq	353,60 €/mq	€ 10.021,02	100,00%	€ 10.021,02
Valore di stima:					€ 134.724,25

Valore di stima: € 134.724,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento	724,25	€

Valore finale di stima: € 134.000,00

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.

Sassari, li 15/05/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Elaborato fotografico
- ✓ N° 2 Altri allegati - Vax, visure e planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborati grafici e autorizzazioni comunali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 6 Altri allegati - Titolo del 04/11/2024



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T
Costituiscono oggetto della presente procedura tre unità immobiliari inserite in due fabbricati, edificati negli anni '80 su un'area cortilizia (ente urbano) di circa 1.000 metri quadrati, in località Monte Rosè, agro del comune di Porto Torres, a circa 10 chilometri dal centro abitato. Il sito è raggiungibile percorrendo da Porto Torres la SP34 in direzione Stintino e, successivamente, la SP93 in direzione "La Corte" per circa 800 metri, sino a scorgere, pressoché affiancati fra loro sul lato sinistro della carreggiata, due cancelli in ferro; tra i due, il cancello che conduce alla proprietà dell'esecutata è quello posto più a destra. Attraversato il cancello e percorsa per circa 100 metri la stradina privata posta sul confine sinistro della prima porzione di terreno (Particella 355, al Foglio 16) - di proprietà dell'Esecutata fino al 04/11/2024 (Atto di Compravendita, Repertorio n. 38318/31543) - si giunge ad un cancello in legno che dà accesso alla porzione di terreno (Particella 364, al Foglio 16) nella quale insistono i beni oggetto della Procedura Esecutiva. Si precisa che solo la Particella 364 (Foglio 16), identificata catastalmente quale "Ente Urbano" e graffata alle unità eseguite, rientra nella procedura esecutiva. La Particella 355 (circa 2.000 metri quadri), attraversando la quale si accede ai beni in esame e al pozzo ad uso degli stessi, non è stata invece inserita nell'Atto di pignoramento, presumibilmente per un mero errore materiale. Pertanto, a seguito della recente (04/11/2024) alienazione a terzi della Particella 355, la Particella 364, oggetto di Procedura Esecutiva, è di fatto interclusa. Tuttavia la preesistenza della stradina privata che dalla via pubblica (SP93), attraversando l'unità non pignorata (Particella 355) attualmente di proprietà di terzi, consente l'accesso alle unità oggetto di pignoramento (Particella 364), sembrerebbe rientrare nella fattispecie della servitù per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 C.C. Le tre unità immobiliari oggetto della procedura sono inserite all'interno di due distinti fabbricati, edificati a poca distanza l'uno dall'altro su una porzione di terreno (Particella 364, Foglio 16) dalla forma trapezoidale e per lo più pianeggiante, con una superficie netta di 995 metri quadri, come da visura catastale. Tale porzione di terreno, affiancata lateralmente ad altri lotti con abitazioni, è delimitata sui confini da recinzione mista in muratura e rete metallica. Uno dei due fabbricati si sviluppa su due livelli, il secondo su un unico livello (oltre al lastrico raggiungibile per tramite di una scala esterna scoperta). Negli elaborati progettuali autorizzati sono identificati, rispettivamente, come "fabbricato A" e "fabbricato B" e sono rappresentati con una sola unità immobiliare per livello, per un totale complessivo di tre, cioè due abitazioni per il fabbricato "A" ed un locale deposito per il fabbricato "B", diversamente da quanto invece censito in Catasto che identifica le tre unità come abitazioni. In realtà durante il sopralluogo del CTU, nel "fabbricato A" sono state riscontrate tre unità immobiliari (e non due), più precisamente due al piano terra ed una al piano primo, mentre nel "fabbricato B" sono state riscontrate due unità al piano terra (e non una sola), il tutto quindi in difformità rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 213/724 del 22/11/2003. Del resto, anche la documentazione agli atti del catasto individua una sola unità per livello: per il "fabbricato A" l'unità immobiliare posta al piano terra è censita al Sub 4 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico); quella del piano primo al Sub 2 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico); per il "fabbricato B" l'unità immobiliare posta al piano terra è censita al Sub 5 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico) in difformità dagli elaborati progettuali autorizzati che la identificano come "deposito attrezzi". Per chiarezza espositiva, nella presente relazione, le porzioni di unità originate dal Sub 4 (fabbricato A) saranno identificate con le lettere (a) e (b), mentre le porzioni di unità generate dal Sub 5 (fabbricato B) saranno identificate con le lettere (c) e (d). L'unità censita al Sub 2 (fabbricato A), che non ha subito frazionamenti, non verrà identificata ulteriormente. A seguito di tale specifica codifica, si descrive di seguito la composizione dei beni oggetto della presente procedura, così come risultanti al momento del sopralluogo. Fabbricato A - piano terra: - Sub 4 (a): loggia scoperta (mq 17,50), ingresso-cucina (mq

8,86), soggiorno (mq 21,70), camera da letto (mq 14,70) e bagno (mq 7,80). Una breve rampa di scale scoperta conduce alla loggia ove è ubicato l'ingresso all'abitazione. La stessa è difatti rialzata di circa 1 metro rispetto al livello di campagna. La superficie residenziale lorda di tale porzione è di mq 64,60, quella non residenziale di mq 19,10; l'altezza utile è di m 2,90. - Sub 4 (b): portico (mq 7,40), tre camere (mq 19,50, mq 14,90 e mq 14,50) e bagno (mq 7,10). Vi si accede dal portico. La superficie residenziale lorda di tale porzione è di mq 66,30, quella non residenziale di mq 9,00; l'altezza utile è di m 2,90. Fabbricato A – piano primo: - Sub 2: ingresso-cucina (mq 17,60), soggiorno (mq 24,10), doppio servizio (mq 3,20), bagno (4,60), due camere da letto (mq 14,90 e mq 14,10), vano al rustico utilizzato come deposito (mq 12,30) e terrazzo (mq 21,40). La superficie residenziale lorda è di mq 108,20, quella non residenziale di mq 22,90; l'altezza utile è variabile per la presenza di una copertura a falde inclinate (m 1,83 altezza in gronda e m 3,02 altezza al colmo). Presso tale unità immobiliare risiede l'esecutata. Fabbricato B – piano terra: - Sub 5 (c): due vani (mq 17,60 e mq 4,30) e servizio igienico (mq 4,20). La superficie lorda di tale porzione è di mq 33,30. È utilizzata come deposito seppur siano presenti impianti ed accessori tipici di una abitazione. - Sub 5 (d): unico vano (mq 19,00) al rustico utilizzato come deposito. La superficie lorda di tale porzione è di mq 23,40. In aderenza al fabbricato B, una scalinata esterna scoperta consente di accedere al lastrico rifinito con sola guaina bituminosa. La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 364, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3, Graffato Foglio 16 Part 364 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 364 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Porto Torres è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), che definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo ed in particolare fissa l'uso del suolo edificato, edificabile e non, dell'intero territorio comunale. Il territorio comunale di Porto Torres risulta suddiviso in zone omogenee ai sensi del D.P.G.R.S. 01.08.1977, n. 9743/271. Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità oggetto di esame rientra nella zona "E", regolata dall'articolo 12 delle N.T.A. del P.R.G. che di seguito si riportano: "- Art. 12 - Viene definita come zona "E" l'area del territorio comunale a destinazione prevalentemente agricola, per la quale si intende conservare tale funzione. L'indice fondiario stabilito, computato su un lotto minimo di 5.000 mq. non dovrà superare i 0,03 mc/mq, mentre nella fascia costiera a 1.000 mt. dal mare l'indice è ridotto a 0,01 mc/mq. L'altezza massima delle costruzioni, calcolata dalla quota di campagna alla gronda, non dovrà superare i 7,00 mt. sanno consentite deroghe conformemente a quanto previsto per le zone "E" nell'art. 4 del D.P.R.S. 1.8.1977 n. 9743.271." Secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) l'area ricade in Hg0 e Rg0, cioè rispettivamente tra quelle aree definite come "aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali" e tra quelle con "rischio idraulico nullo". Il P.A.I. è lo strumento urbanistico redatto e approvato nel 2006 con Decreto del Presidente della Regione Sardegna, n. 67 del 10/07/2006, insieme ai suoi elaborati descrittivi e cartografici, che consente di programmare le azioni e le norme d'uso per la conservazione, difesa e valorizzazione del suolo, correlate alla prevenzione del rischio idrogeologico. Le perimetrazioni individuate nell'ambito del P.A.I. delimitano le aree caratterizzate da elementi di pericolosità idrogeologica, dovute a instabilità di tipo geomorfologico o a problematiche di tipo idraulico, sulle quali si applicano le norme di salvaguardia contenute nelle Norme di Attuazione del Piano. Secondo il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) il Comune di Porto Torres, e pertanto anche l'area ove sono ubicati i beni in esame, ricade in Ambito Paesaggistico n. 14 - Golfo dell'Asinara, in "Colture erbacee specializzate". Il Piano Paesaggistico Regionale è uno strumento di governo del territorio che persegue il fine di preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo ripartito in ambiti di paesaggio, cioè in aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici. Le disposizioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni e delle Province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, nei quali sono identificati i beni paesaggistici individui o d'insieme.

• **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano 1

Costituiscono oggetto della presente procedura tre unità immobiliari inserite in due fabbricati, edificati negli anni '80 su un'area cortilizia (ente urbano) di circa 1.000 metri quadrati, in località Monte Rosè, agro del comune di Porto Torres, a circa 10 chilometri dal centro abitato. Il sito è raggiungibile percorrendo da Porto Torres la SP34 in direzione Stintino e, successivamente, la SP93 in direzione "La Corte" per circa 800 metri, sino a scorgere, pressoché affiancati fra loro sul lato sinistro della carreggiata, due cancelli in ferro; tra i due, il cancello che conduce alla proprietà dell'esecutata è quello posto più a destra. Attraversato il cancello e percorsa per circa 100 metri la stradina privata posta sul confine sinistro della prima porzione di terreno (Particella 355, al Foglio 16) - di proprietà dell'Esecutata fino al 04/11/2024 (Atto di Compravendita, Repertorio n. 38318/31543) - si giunge ad un cancello in legno che dà accesso alla porzione di terreno (Particella 364, al Foglio 16) nella quale insistono i beni oggetto della Procedura Esecutiva. Si precisa che solo la Particella 364 (Foglio 16), identificata catastalmente quale "Ente Urbano" e graffata alle unità eseguite, rientra nella procedura esecutiva. La Particella 355 (circa 2.000 metri quadri), attraversando la quale si accede ai beni in esame e al pozzo ad uso degli stessi, non è stata invece inserita nell'Atto di pignoramento, presumibilmente per un mero errore materiale. Pertanto, a seguito della recente (04/11/2024) alienazione a terzi della Particella 355, la Particella 364, oggetto di Procedura Esecutiva, è di fatto interclusa. Tuttavia la preesistenza della stradina privata che dalla via pubblica (SP93), attraversando l'unità non pignorata (Particella 355) attualmente di proprietà di terzi, consente l'accesso alle unità oggetto di pignoramento (Particella 364), sembrerebbe rientrare nella fattispecie della servitù per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 C.C. Le tre unità immobiliari oggetto della procedura sono inserite all'interno di due distinti fabbricati, edificati a poca distanza l'uno dall'altro su una porzione di terreno (Particella 364, Foglio 16) dalla forma trapezoidale e per lo più pianeggiante, con una superficie netta di 995 metri quadri, come da visura catastale. Tale porzione di terreno, affiancata lateralmente ad altri lotti con abitazioni, è delimitata sui confini da recinzione mista in muratura e rete metallica. Uno dei due fabbricati si sviluppa su due livelli, il secondo su un unico livello (oltre al lastrico raggiungibile per tramite di una scala esterna scoperta). Negli elaborati progettuali autorizzati sono identificati, rispettivamente, come "fabbricato A" e "fabbricato B" e sono rappresentati con una sola unità immobiliare per livello, per un totale complessivo di tre, cioè due abitazioni per il fabbricato "A" ed un locale deposito per il fabbricato "B", differentemente da quanto invece censito in Catasto che identifica le tre unità come abitazioni. In realtà durante il sopralluogo del CTU, nel "fabbricato A" sono state riscontrate tre unità immobiliari (e non due), più precisamente due al piano terra ed una al piano primo, mentre nel "fabbricato B" sono state riscontrate due unità al piano terra (e non una sola), il tutto quindi in difformità rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 213/724 del 22/11/2003. Del resto, anche la documentazione agli atti del catasto individua una sola unità per livello: per il "fabbricato A" l'unità immobiliare posta al piano terra è censita al Sub 4 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico); quella del piano primo al Sub 2 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico); per il "fabbricato B" l'unità immobiliare posta al piano terra è censita al Sub 5 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico) in difformità dagli elaborati progettuali autorizzati che la identificano come "deposito attrezzi". Per chiarezza espositiva, nella presente relazione, le porzioni di unità originate dal Sub 4 (fabbricato A) saranno identificate con le lettere (a) e (b), mentre le porzioni di unità generate dal Sub 5 (fabbricato B) saranno identificate con le lettere (c) e (d). L'unità censita al Sub 2 (fabbricato A), che non ha subito frazionamenti, non verrà identificata ulteriormente. A seguito di tale specifica codifica, si descrive di seguito la composizione dei beni oggetto della presente procedura, così come risultanti al momento del sopralluogo. Fabbricato A - piano terra: - Sub 4 (a): loggia scoperta (mq 17,50), ingresso-cucina (mq 8,86), soggiorno (mq 21,70), camera da letto (mq 14,70) e bagno (mq 7,80). Una breve rampa di scale scoperta conduce alla loggia ove è ubicato l'ingresso all'abitazione. La stessa è difatti rialzata di circa 1 metro rispetto al livello di campagna. La superficie residenziale lorda di tale porzione è di mq 64,60, quella non residenziale di mq 19,10; l'altezza utile è di m 2,90. - Sub 4 (b): portico (mq 7,40), tre camere (mq 19,50, mq 14,90 e mq 14,50) e bagno (mq 7,10). Vi si accede dal portico. La superficie residenziale lorda di tale porzione è di mq 66,30, quella non residenziale di mq 9,00; l'altezza utile è di

m 2,90. Fabbricato A – piano primo: - Sub 2: ingresso-cucina (mq 17,60), soggiorno (mq 24,10), doppio servizio (mq 3,20), bagno (4,60), due camere da letto (mq 14,90 e mq 14,10), vano al rustico utilizzato come deposito (mq 12,30) e terrazzo (mq 21,40). La superficie residenziale lorda è di mq 108,20, quella non residenziale di mq 22,90; l'altezza utile è variabile per la presenza di una copertura a falde inclinate (m 1,83 altezza in gronda e m 3,02 altezza al colmo). Presso tale unità immobiliare risiede l'esecutata. Fabbricato B – piano terra: - Sub 5 (c): due vani (mq 17,60 e mq 4,30) e servizio igienico (mq 4,20). La superficie lorda di tale porzione è di mq 33,30. È utilizzata come deposito seppur siano presenti impianti ed accessori tipici di una abitazione. - Sub 5 (d): unico vano (mq 19,00) al rustico utilizzato come deposito. La superficie lorda di tale porzione è di mq 23,40. In aderenza al fabbricato B, una scalinata esterna scoperta consente di accedere al lastrico rifinito con sola guaina bituminosa. La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 364, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3, Graffato Foglio 16 Part 364 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 364 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Porto Torres è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), che definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo ed in particolare fissa l'uso del suolo edificato, edificabile e non, dell'intero territorio comunale. Il territorio comunale di Porto Torres risulta suddiviso in zone omogenee ai sensi del D.P.G.R.S. 01.08.1977, n. 9743/271. Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità oggetto di esame rientra nella zona "E", regolata dall'articolo 12 delle N.T.A. del P.R.G. che di seguito si riportano: "- Art. 12 - Viene definita come zona "E" l'area del territorio comunale a destinazione prevalentemente agricola, per la quale si intende conservare tale funzione. L'indice fondiario stabilito, computato su un lotto minimo di 5.000 mq. non dovrà superare i 0,03 mc/mq, mentre nella fascia costiera a 1.000 mt. dal mare l'indice è ridotto a 0,01 mc/mq. L'altezza massima delle costruzioni, calcolata dalla quota di campagna alla gronda, non dovrà superare i 7,00 mt. sanno consentite deroghe conformemente a quanto previsto per le zone "E" nell'art. 4 del D.P.R.S. 1.8.1977 n. 9743.271." Secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) l'area ricade in Hg0 e Rg0, cioè rispettivamente tra quelle aree definite come "aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali" e tra quelle con "rischio idraulico nullo". Il P.A.I. è lo strumento urbanistico redatto e approvato nel 2006 con Decreto del Presidente della Regione Sardegna, n. 67 del 10/07/2006, insieme ai suoi elaborati descrittivi e cartografici, che consente di programmare le azioni e le norme d'uso per la conservazione, difesa e valorizzazione del suolo, correlate alla prevenzione del rischio idrogeologico. Le perimetrazioni individuate nell'ambito del P.A.I. delimitano le aree caratterizzate da elementi di pericolosità idrogeologica, dovute a instabilità di tipo geomorfologico o a problematiche di tipo idraulico, sulle quali si applicano le norme di salvaguardia contenute nelle Norme di Attuazione del Piano. Secondo il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) il Comune di Porto Torres, e pertanto anche l'area ove sono ubicati i beni in esame, ricade in Ambito Paesaggistico n. 14 - Golfo dell'Asinara, in "Colture erbacee specializzate". Il Piano Paesaggistico Regionale è uno strumento di governo del territorio che persegue il fine di preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo ripartito in ambiti di paesaggio, cioè in aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici. Le disposizioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni e delle Province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, nei quali sono identificati i beni paesaggistici individui o d'insieme.

• **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T

Costituiscono oggetto della presente procedura tre unità immobiliari inserite in due fabbricati, edificati negli anni '80 su un'area cortilizia (ente urbano) di circa 1.000 metri quadrati, in località Monte Rosè, agro del comune di Porto Torres, a circa 10 chilometri dal centro abitato. Il sito è raggiungibile percorrendo da Porto Torres la SP34 in direzione Stintino e, successivamente, la SP93 in direzione "La Corte" per circa 800 metri, sino a scorgere, pressoché affiancati fra loro sul lato sinistro della carreggiata, due cancelli in ferro; tra i due, il cancello che conduce alla proprietà dell'esecutata è quello

posto più a destra. Attraversato il cancello e percorsa per circa 100 metri la stradina privata posta sul confine sinistro della prima porzione di terreno (Particella 355, al Foglio 16) - di proprietà dell'Esecutata fino al 04/11/2024 (Atto di Compravendita, Repertorio n. 38318/31543) - si giunge ad un cancello in legno che dà accesso alla porzione di terreno (Particella 364, al Foglio 16) nella quale insistono i beni oggetto della Procedura Esecutiva. Si precisa che solo la Particella 364 (Foglio 16), identificata catastalmente quale "Ente Urbano" e graffata alle unità eseguite, rientra nella procedura esecutiva. La Particella 355 (circa 2.000 metri quadri), attraversando la quale si accede ai beni in esame e al pozzo ad uso degli stessi, non è stata invece inserita nell'Atto di pignoramento, presumibilmente per un mero errore materiale. Pertanto, a seguito della recente (04/11/2024) alienazione a terzi della Particella 355, la Particella 364, oggetto di Procedura Esecutiva, è di fatto interclusa. Tuttavia la preesistenza della stradina privata che dalla via pubblica (SP93), attraversando l'unità non pignorata (Particella 355) attualmente di proprietà di terzi, consente l'accesso alle unità oggetto di pignoramento (Particella 364), sembrerebbe rientrare nella fattispecie della servitù per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 C.C. Le tre unità immobiliari oggetto della procedura sono inserite all'interno di due distinti fabbricati, edificati a poca distanza l'uno dall'altro su una porzione di terreno (Particella 364, Foglio 16) dalla forma trapezoidale e per lo più pianeggiante, con una superficie netta di 995 metri quadri, come da visura catastale. Tale porzione di terreno, affiancata lateralmente ad altri lotti con abitazioni, è delimitata sui confini da recinzione mista in muratura e rete metallica. Uno dei due fabbricati si sviluppa su due livelli, il secondo su un unico livello (oltre al lastrico raggiungibile per tramite di una scala esterna scoperta). Negli elaborati progettuali autorizzati sono identificati, rispettivamente, come "fabbricato A" e "fabbricato B" e sono rappresentati con una sola unità immobiliare per livello, per un totale complessivo di tre, cioè due abitazioni per il fabbricato "A" ed un locale deposito per il fabbricato "B", diversamente da quanto invece censito in Catasto che identifica le tre unità come abitazioni. In realtà durante il sopralluogo del CTU, nel "fabbricato A" sono state riscontrate tre unità immobiliari (e non due), più precisamente due al piano terra ed una al piano primo, mentre nel "fabbricato B" sono state riscontrate due unità al piano terra (e non una sola), il tutto quindi in difformità rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 213/724 del 22/11/2003. Del resto, anche la documentazione agli atti del catasto individua una sola unità per livello: per il "fabbricato A" l'unità immobiliare posta al piano terra è censita al Sub 4 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico); quella del piano primo al Sub 2 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico); per il "fabbricato B" l'unità immobiliare posta al piano terra è censita al Sub 5 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico) in difformità dagli elaborati progettuali autorizzati che la identificano come "deposito attrezzi". Per chiarezza espositiva, nella presente relazione, le porzioni di unità originate dal Sub 4 (fabbricato A) saranno identificate con le lettere (a) e (b), mentre le porzioni di unità generate dal Sub 5 (fabbricato B) saranno identificate con le lettere (c) e (d). L'unità censita al Sub 2 (fabbricato A), che non ha subito frazionamenti, non verrà identificata ulteriormente. A seguito di tale specifica codifica, si descrive di seguito la composizione dei beni oggetto della presente procedura, così come risultanti al momento del sopralluogo. Fabbricato A - piano terra: - Sub 4 (a): loggia scoperta (mq 17,50), ingresso-cucina (mq 8,86), soggiorno (mq 21,70), camera da letto (mq 14,70) e bagno (mq 7,80). Una breve rampa di scale scoperta conduce alla loggia ove è ubicato l'ingresso all'abitazione. La stessa è difatti rialzata di circa 1 metro rispetto al livello di campagna. La superficie residenziale lorda di tale porzione è di mq 64,60, quella non residenziale di mq 19,10; l'altezza utile è di m 2,90. - Sub 4 (b): portico (mq 7,40), tre camere (mq 19,50, mq 14,90 e mq 14,50) e bagno (mq 7,10). Vi si accede dal portico. La superficie residenziale lorda di tale porzione è di mq 66,30, quella non residenziale di mq 9,00; l'altezza utile è di m 2,90. Fabbricato A - piano primo: - Sub 2: ingresso-cucina (mq 17,60), soggiorno (mq 24,10), doppio servizio (mq 3,20), bagno (mq 4,60), due camere da letto (mq 14,90 e mq 14,10), vano al rustico utilizzato come deposito (mq 12,30) e terrazzo (mq 21,40). La superficie residenziale lorda è di mq 108,20, quella non residenziale di mq 22,90; l'altezza utile è variabile per la presenza di una copertura a falde inclinate (m 1,83 altezza in gronda e m 3,02 altezza al colmo). Presso tale unità immobiliare risiede l'esecutata. Fabbricato B - piano terra: - Sub 5 (c): due vani (mq 17,60 e mq 4,30) e servizio igienico (mq 4,20). La superficie lorda di tale porzione è di mq 33,30. È utilizzata come deposito seppur siano

presenti impianti ed accessori tipici di una abitazione. - Sub 5 (d): unico vano (mq 19,00) al rustico utilizzato come deposito. La superficie lorda di tale porzione è di mq 23,40. In aderenza al fabbricato B, una scalinata esterna scoperta consente di accedere al lastrico rifinito con sola guaina bituminosa. La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 364, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3, Graffato Foglio 16 Part 364 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 364 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Porto Torres è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), che definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo ed in particolare fissa l'uso del suolo edificato, edificabile e non, dell'intero territorio comunale. Il territorio comunale di Porto Torres risulta suddiviso in zone omogenee ai sensi del D.P.G.R.S. 01.08.1977, n. 9743/271. Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità oggetto di esame rientra nella zona "E", regolata dall'articolo 12 delle N.T.A. del P.R.G. che di seguito si riportano: "- Art. 12 - Viene definita come zona "E" l'area del territorio comunale a destinazione prevalentemente agricola, per la quale si intende conservare tale funzione. L'indice fondiario stabilito, computato su un lotto minimo di 5.000 mq. non dovrà superare i 0,03 mc/mq, mentre nella fascia costiera a 1.000 mt. dal mare l'indice è ridotto a 0,01 mc/mq. L'altezza massima delle costruzioni, calcolata dalla quota di campagna alla gronda, non dovrà superare i 7,00 mt. sanno consentite deroghe conformemente a quanto previsto per le zone "E" nell'art. 4 del D.P.R.S. 1.8.1977 n. 9743.271." Secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) l'area ricade in Hg0 e Rg0, cioè rispettivamente tra quelle aree definite come "aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali" e tra quelle con "rischio idraulico nullo". Il P.A.I. è lo strumento urbanistico redatto e approvato nel 2006 con Decreto del Presidente della Regione Sardegna, n. 67 del 10/07/2006, insieme ai suoi elaborati descrittivi e cartografici, che consente di programmare le azioni e le norme d'uso per la conservazione, difesa e valorizzazione del suolo, correlate alla prevenzione del rischio idrogeologico. Le perimetrazioni individuate nell'ambito del P.A.I. delimitano le aree caratterizzate da elementi di pericolosità idrogeologica, dovute a instabilità di tipo geomorfologico o a problematiche di tipo idraulico, sulle quali si applicano le norme di salvaguardia contenute nelle Norme di Attuazione del Piano. Secondo il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) il Comune di Porto Torres, e pertanto anche l'area ove sono ubicati i beni in esame, ricade in Ambito Paesaggistico n. 14 - Golfo dell'Asinara, in "Colture erbacee specializzate". Il Piano Paesaggistico Regionale è uno strumento di governo del territorio che persegue il fine di preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo ripartito in ambiti di paesaggio, cioè in aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici. Le disposizioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni e delle Province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, nei quali sono identificati i beni paesaggistici individui o d'insieme.

Prezzo base d'asta: € 134.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 142/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 364, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3, Graffato Foglio 16 Part 364 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 364	Superficie	139,22 mq
Stato conservativo:	Si significa che la porzione (a) risulta in cattive condizioni di manutenzione e la porzione (b) in pessime condizioni. Difatti: - in corrispondenza di solai e pareti di alcuni vani (camera da letto e bagni) sono state riscontrate ampie zone con macchie da infiltrazione, rigonfiamenti, esfoliazioni e distacco degli intonaci; - in alcuni vani (camere da letto, bagno, cucina) si osserva la sovrapposizione del pavimento su quello originario; - infissi in cattive condizioni; - impianti non a norma.		
Descrizione:	Costituiscono oggetto della presente procedura tre unità immobiliari inserite in due fabbricati, edificati negli anni '80 su un'area cortilizia (ente urbano) di circa 1.000 metri quadrati, in località Monte Rosè, agro del comune di Porto Torres, a circa 10 chilometri dal centro abitato. Il sito è raggiungibile percorrendo da Porto Torres la SP34 in direzione Stintino e, successivamente, la SP93 in direzione "La Corte" per circa 800 metri, sino a scorgere, pressoché affiancati fra loro sul lato sinistro della carreggiata, due cancelli in ferro; tra i due, il cancello che conduce alla proprietà dell'esecutata è quello posto più a destra. Attraversato il cancello e percorso per circa 100 metri la stradina privata posta sul confine sinistro della prima porzione di terreno (Particella 355, al Foglio 16) - di proprietà dell'Esecutata fino al 04/11/2024 (Atto di Compravendita, Repertorio n. 38318/31543) - si giunge ad un cancello in legno che dà accesso alla porzione di terreno (Particella 364, al Foglio 16) nella quale insistono i beni oggetto della Procedura Esecutiva. Si precisa che solo la Particella 364 (Foglio 16), identificata catastalmente quale "Ente Urbano" e graffata alle unità eseguite, rientra nella procedura esecutiva. La Particella 355 (circa 2.000 metri quadri), attraversando la quale si accede ai beni in esame e al pozzo ad uso degli stessi, non è stata invece inserita nell'Atto di pignoramento, presumibilmente per un mero errore materiale. Pertanto, a seguito della recente (04/11/2024) alienazione a terzi della Particella 355, la Particella 364, oggetto di Procedura Esecutiva, è di fatto interclusa. Tuttavia la preesistenza della stradina privata che dalla via pubblica (SP93), attraversando l'unità non pignorata (Particella 355) attualmente di proprietà di terzi, consente l'accesso alle unità oggetto di pignoramento (Particella 364), sembrerebbe rientrare nella fattispecie della servitù per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 C.C. Le tre unità immobiliari oggetto della procedura sono inserite all'interno di due distinti fabbricati, edificati a poca distanza l'uno dall'altro su una porzione di terreno (Particella 364, Foglio 16) dalla forma trapezoidale e per lo più pianeggiante, con una superficie netta di 995 metri quadri, come da visura catastale. Tale porzione di terreno, affiancata lateralmente ad altri lotti con abitazioni, è delimitata sui confini da recinzione mista in muratura e rete metallica. Uno dei due fabbricati si sviluppa su due livelli, il secondo su un unico livello (oltre al lastrico raggiungibile per tramite di una scala esterna scoperta). Negli elaborati progettuali autorizzati sono identificati, rispettivamente, come "fabbricato A" e "fabbricato B" e sono rappresentati con una sola unità immobiliare per livello, per un totale complessivo di tre, cioè due abitazioni per il fabbricato "A" ed un locale deposito per il fabbricato "B", diversamente da quanto invece censito in Catasto che identifica le tre unità come abitazioni. In realtà durante il sopralluogo del CTU, nel "fabbricato A" sono state riscontrate tre unità immobiliari (e non due), più precisamente due al piano terra ed una al piano primo, mentre nel "fabbricato B" sono state riscontrate due unità al piano terra (e non una sola), il tutto quindi in difformità rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 213/724 del 22/11/2003. Del resto, anche la documentazione agli atti del catasto individua una sola unità per livello: per il "fabbricato A" l'unità immobiliare posta al piano terra è censita al Sub 4 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico); quella del piano primo al Sub 2 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico); per il "fabbricato B" l'unità immobiliare posta al piano terra è censita al Sub 5 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico) in difformità dagli elaborati progettuali autorizzati che la identificano come "deposito attrezzi". Per chiarezza espositiva, nella presente relazione, le porzioni di unità originate dal Sub 4 (fabbricato A) saranno identificate con le lettere (a) e (b), mentre le porzioni di unità generate dal Sub 5 (fabbricato B) saranno identificate con le lettere (c) e (d). L'unità		

	censita al Sub 2 (fabbricato A), che non ha subito frazionamenti, non verrà identificata ulteriormente. A seguito di tale specifica codifica, si descrive di seguito la composizione dei beni oggetto della presente procedura, così come risultanti al momento del sopralluogo. Fabbricato A - piano terra: - Sub 4 (a): loggia scoperta (mq 17,50), ingresso-cucina (mq 8,86), soggiorno (mq 21,70), camera da letto (mq 14,70) e bagno (mq 7,80). Una breve rampa di scale scoperta conduce alla loggia ove è ubicato l'ingresso all'abitazione. La stessa è difatti rialzata di circa 1 metro rispetto al livello di campagna. La superficie residenziale lorda di tale porzione è di mq 64,60, quella non residenziale di mq 19,10; l'altezza utile è di m 2,90. - Sub 4 (b): portico (mq 7,40), tre camere (mq 19,50, mq 14,90 e mq 14,50) e bagno (mq 7,10). Vi si accede dal portico. La superficie residenziale lorda di tale porzione è di mq 66,30, quella non residenziale di mq 9,00; l'altezza utile è di m 2,90. Fabbricato A - piano primo: - Sub 2: ingresso-cucina (mq 17,60), soggiorno (mq 24,10), doppio servizio (mq 3,20), bagno (4,60), due camere da letto (mq 14,90 e mq 14,10), vano al rustico utilizzato come deposito (mq 12,30) e terrazzo (mq 21,40). La superficie residenziale lorda è di mq 108,20, quella non residenziale di mq 22,90; l'altezza utile è variabile per la presenza di una copertura a falde inclinate (m 1,83 altezza in gronda e m 3,02 altezza al colmo). Presso tale unità immobiliare risiede l'esecutata. Fabbricato B - piano terra: - Sub 5 (c): due vani (mq 17,60 e mq 4,30) e servizio igienico (mq 4,20). La superficie lorda di tale porzione è di mq 33,30. È utilizzata come deposito seppur siano presenti impianti ed accessori tipici di una abitazione. - Sub 5 (d): unico vano (mq 19,00) al rustico utilizzato come deposito. La superficie lorda di tale porzione è di mq 23,40. In aderenza al fabbricato B, una scalinata esterna scoperta consente di accedere al lastrico rifinito con sola guaina bituminosa. La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 364, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3, Graffato Foglio 16 Part 364 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 364	Superficie	115,07 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa è in critiche condizioni di manutenzione. Difatti: - il vano "L" ad uso deposito è al rustico; - il bagno principale è fuori uso; - gli infissi sono vetusti; - sono presenti porzioni di pavimentazione sovrapposte a quella originaria; - impianti non a norma.		
Descrizione:	Costituiscono oggetto della presente procedura tre unità immobiliari inserite in due fabbricati, edificati negli anni '80 su un'area cortilizia (ente urbano) di circa 1.000 metri quadrati, in località Monte Rosè, agro del comune di Porto Torres, a circa 10 chilometri dal centro abitato. Il sito è raggiungibile percorrendo da Porto Torres la SP34 in direzione Stintino e, successivamente, la SP93 in direzione "La Corte" per circa 800 metri, sino a scorgere, pressoché affiancati fra loro sul lato sinistro della carreggiata, due cancelli in ferro; tra i due, il cancello che conduce alla proprietà dell'esecutata è quello posto più a destra. Attraversato il cancello e percorsa per circa 100 metri la stradina privata posta sul confine sinistro della prima porzione di terreno (Particella 355, al Foglio 16) - di proprietà dell'Esecutata fino al 04/11/2024 (Atto di Compravendita, Repertorio n. 38318/31543) - si giunge ad un cancello in legno che dà accesso alla porzione di terreno (Particella 364, al Foglio 16) nella quale insistono i beni oggetto della Procedura Esecutiva. Si precisa che solo la Particella 364 (Foglio 16), identificata catastalmente quale "Ente Urbano" e graffata alle unità esegutate, rientra nella procedura esecutiva. La Particella 355 (circa 2.000 metri quadri), attraversando la quale si accede ai beni in esame e al pozzo ad uso degli stessi, non è stata invece inserita nell'Atto di pignoramento, presumibilmente per un mero errore materiale. Pertanto, a seguito della recente (04/11/2024) alienazione a terzi della Particella 355, la Particella 364, oggetto di Procedura Esecutiva, è di fatto interclusa. Tuttavia la preesistenza della stradina privata che dalla via pubblica (SP93), attraversando l'unità non pignorata (Particella 355) attualmente di proprietà di terzi, consente l'accesso alle unità oggetto di pignoramento (Particella 364), sembrerebbe rientrare nella fattispecie della servitù per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 C.C. Le tre unità immobiliari oggetto della procedura sono inserite all'interno di due distinti fabbricati, edificati a poca distanza l'uno dall'altro su una porzione di terreno (Particella 364, Foglio 16) dalla forma trapezoidale e per lo più pianeggiante, con una		

	superficie netta di 995 metri quadri, come da visura catastale. Tale porzione di terreno, affiancata lateralmente ad altri lotti con abitazioni, è delimitata sui confini da recinzione mista in muratura e rete metallica. Uno dei due fabbricati si sviluppa su due livelli, il secondo su un unico livello (oltre al lastrico raggiungibile per tramite di una scala esterna scoperta). Negli elaborati progettuali autorizzati sono identificati, rispettivamente, come "fabbricato A" e "fabbricato B" e sono rappresentati con una sola unità immobiliare per livello, per un totale complessivo di tre, cioè due abitazioni per il fabbricato "A" ed un locale deposito per il fabbricato "B", diversamente da quanto invece censito in Catasto che identifica le tre unità come abitazioni. In realtà durante il sopralluogo del CTU, nel "fabbricato A" sono state riscontrate tre unità immobiliari (e non due), più precisamente due al piano terra ed una al piano primo, mentre nel "fabbricato B" sono state riscontrate due unità al piano terra (e non una sola), il tutto quindi in difformità rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 213/724 del 22/11/2003. Del resto, anche la documentazione agli atti del catasto individua una sola unità per livello: per il "fabbricato A" l'unità immobiliare posta al piano terra è censita al Sub 4 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico); quella del piano primo al Sub 2 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico); per il "fabbricato B" l'unità immobiliare posta al piano terra è censita al Sub 5 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico) in difformità dagli elaborati progettuali autorizzati che la identificano come "deposito attrezzi". Per chiarezza espositiva, nella presente relazione, le porzioni di unità originarie dal Sub 4 (fabbricato A) saranno identificate con le lettere (a) e (b), mentre le porzioni di unità generate dal Sub 5 (fabbricato B) saranno identificate con le lettere (c) e (d). L'unità censita al Sub 2 (fabbricato A), che non ha subito frazionamenti, non verrà identificata ulteriormente. A seguito di tale specifica codifica, si descrive di seguito la composizione dei beni oggetto della presente procedura, così come risultanti al momento del sopralluogo. Fabbricato A - piano terra: - Sub 4 (a): loggia scoperta (mq 17,50), ingresso-cucina (mq 8,86), soggiorno (mq 21,70), camera da letto (mq 14,70) e bagno (mq 7,80). Una breve rampa di scale scoperta conduce alla loggia ove è ubicato l'ingresso all'abitazione. La stessa è difatti rialzata di circa 1 metro rispetto al livello di campagna. La superficie residenziale lorda di tale porzione è di mq 64,60, quella non residenziale di mq 19,10; l'altezza utile è di m 2,90. - Sub 4 (b): portico (mq 7,40), tre camere (mq 19,50, mq 14,90 e mq 14,50) e bagno (mq 7,10). Vi si accede dal portico. La superficie residenziale lorda di tale porzione è di mq 66,30, quella non residenziale di mq 9,00; l'altezza utile è di m 2,90. Fabbricato A - piano primo: - Sub 2: ingresso-cucina (mq 17,60), soggiorno (mq 24,10), doppio servizio (mq 3,20), bagno (4,60), due camere da letto (mq 14,90 e mq 14,10), vano al rustico utilizzato come deposito (mq 12,30) e terrazzo (mq 21,40). La superficie residenziale lorda è di mq 108,20, quella non residenziale di mq 22,90; l'altezza utile è variabile per la presenza di una copertura a falde inclinate (m 1,83 altezza in gronda e m 3,02 altezza al colmo). Presso tale unità immobiliare risiede l'esecutata. Fabbricato B - piano terra: - Sub 5 (c): due vani (mq 17,60 e mq 4,30) e servizio igienico (mq 4,20). La superficie lorda di tale porzione è di mq 33,30. È utilizzata come deposito seppur siano presenti impianti ed accessori tipici di una abitazione. - Sub 5 (d): unico vano (mq 19,00) al rustico utilizzato come deposito. La superficie lorda di tale porzione è di mq 23,40. In aderenza al fabbricato B, una scalinata esterna scoperta consente di accedere al lastrico rifinito con sola guaina bituminosa. La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutata, **** Omissis ****, che vi risiede.

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Località Monte Rosè, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 364, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3, Graffato Foglio 16 Part 364 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 364	Superficie	28,34 mq
Stato conservativo:	La porzione (c) è in cattive condizioni di manutenzione, la porzione (d), ancora allo stato di rustico, è in pessime condizioni.		
Descrizione:	Costituiscono oggetto della presente procedura tre unità immobiliari inserite in due fabbricati, edificati negli anni '80 su un'area cortilizia (ente urbano) di circa 1.000 metri quadrati, in località Monte Rosè, agro del comune di Porto Torres, a circa 10 chilometri dal centro abitato. Il sito è raggiungibile percorrendo da		

Porto Torres la SP34 in direzione Stintino e, successivamente, la SP93 in direzione "La Corte" per circa 800 metri, sino a scorgere, pressoché affiancati fra loro sul lato sinistro della carreggiata, due cancelli in ferro; tra i due, il cancello che conduce alla proprietà dell'esecutata è quello posto più a destra. Attraversato il cancello e percorsa per circa 100 metri la stradina privata posta sul confine sinistro della prima porzione di terreno (Particella 355, al Foglio 16) - di proprietà dell'Esecutata fino al 04/11/2024 (Atto di Compravendita, Repertorio n. 38318/31543) - si giunge ad un cancello in legno che dà accesso alla porzione di terreno (Particella 364, al Foglio 16) nella quale insistono i beni oggetto della Procedura Esecutiva. Si precisa che solo la Particella 364 (Foglio 16), identificata catastalmente quale "Ente Urbano" e graffiata alle unità esegutate, rientra nella procedura esecutiva. La Particella 355 (circa 2.000 metri quadri), attraversando la quale si accede ai beni in esame e al pozzo ad uso degli stessi, non è stata invece inserita nell'Atto di pignoramento, presumibilmente per un mero errore materiale. Pertanto, a seguito della recente (04/11/2024) alienazione a terzi della Particella 355, la Particella 364, oggetto di Procedura Esecutiva, è di fatto interclusa. Tuttavia la preesistenza della stradina privata che dalla via pubblica (SP93), attraversando l'unità non pignorata (Particella 355) attualmente di proprietà di terzi, consente l'accesso alle unità oggetto di pignoramento (Particella 364), sembrerebbe rientrare nella fattispecie della servitù per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 C.C. Le tre unità immobiliari oggetto della procedura sono inserite all'interno di due distinti fabbricati, edificati a poca distanza l'uno dall'altro su una porzione di terreno (Particella 364, Foglio 16) dalla forma trapezoidale e per lo più pianeggiante, con una superficie netta di 995 metri quadri, come da visura catastale. Tale porzione di terreno, affiancata lateralmente ad altri lotti con abitazioni, è delimitata sui confini da recinzione mista in muratura e rete metallica. Uno dei due fabbricati si sviluppa su due livelli, il secondo su un unico livello (oltre al lastrico raggiungibile per tramite di una scala esterna scoperta). Negli elaborati progettuali autorizzati sono identificati, rispettivamente, come "fabbricato A" e "fabbricato B" e sono rappresentati con una sola unità immobiliare per livello, per un totale complessivo di tre, cioè due abitazioni per il fabbricato "A" ed un locale deposito per il fabbricato "B", diversamente da quanto invece censito in Catasto che identifica le tre unità come abitazioni. In realtà durante il sopralluogo del CTU, nel "fabbricato A" sono state riscontrate tre unità immobiliari (e non due), più precisamente due al piano terra ed una al piano primo, mentre nel "fabbricato B" sono state riscontrate due unità al piano terra (e non una sola), il tutto quindi in difformità rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 213/724 del 22/11/2003. Del resto, anche la documentazione agli atti del catasto individua una sola unità per livello: per il "fabbricato A" l'unità immobiliare posta al piano terra è censita al Sub 4 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico); quella del piano primo al Sub 2 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico); per il "fabbricato B" l'unità immobiliare posta al piano terra è censita al Sub 5 (Foglio 16 Particella 364) con categoria A3 (abitazione di tipo economico) in difformità dagli elaborati progettuali autorizzati che la identificano come "deposito attrezzi". Per chiarezza espositiva, nella presente relazione, le porzioni di unità originate dal Sub 4 (fabbricato A) saranno identificate con le lettere (a) e (b), mentre le porzioni di unità generate dal Sub 5 (fabbricato B) saranno identificate con le lettere (c) e (d). L'unità censita al Sub 2 (fabbricato A), che non ha subito frazionamenti, non verrà identificata ulteriormente. A seguito di tale specifica codifica, si descrive di seguito la composizione dei beni oggetto della presente procedura, così come risultanti al momento del sopralluogo. Fabbricato A - piano terra: - Sub 4 (a): loggia scoperta (mq 17,50), ingresso-cucina (mq 8,86), soggiorno (mq 21,70), camera da letto (mq 14,70) e bagno (mq 7,80). Una breve rampa di scale scoperta conduce alla loggia ove è ubicato l'ingresso all'abitazione. La stessa è difatti rialzata di circa 1 metro rispetto al livello di campagna. La superficie residenziale lorda di tale porzione è di mq 64,60, quella non residenziale di mq 19,10; l'altezza utile è di m 2,90. - Sub 4 (b): portico (mq 7,40), tre camere (mq 19,50, mq 14,90 e mq 14,50) e bagno (mq 7,10). Vi si accede dal portico. La superficie residenziale lorda di tale porzione è di mq 66,30, quella non residenziale di mq 9,00; l'altezza utile è di m 2,90. Fabbricato A - piano primo: - Sub 2: ingresso-cucina (mq 17,60), soggiorno (mq 24,10), doppio servizio (mq 3,20), bagno (4,60), due camere da letto (mq 14,90 e mq 14,10), vano al rustico utilizzato come deposito (mq 12,30) e terrazzo (mq 21,40). La superficie residenziale lorda è di mq 108,20, quella non residenziale di mq 22,90; l'altezza utile è variabile per la presenza di una copertura a falde inclinate (m 1,83 altezza in gronda e m 3,02 altezza al colmo). Presso tale unità immobiliare risiede l'esecutata. Fabbricato B - piano terra: - Sub 5 (c): due vani (mq 17,60 e mq 4,30) e servizio igienico (mq 4,20). La superficie lorda di tale porzione è di mq 33,30. È utilizzata come deposito seppur siano presenti impianti ed accessori tipici di una abitazione. - Sub 5 (d): unico vano (mq 19,00) al rustico utilizzato come deposito. La superficie lorda di tale porzione è di mq 23,40. In aderenza al fabbricato B, una scalinata esterna scoperta consente di accedere al lastrico rifinito con sola guaina bituminosa. La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici.

Vendita soggetta a IVA:

N.D.

**Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:**

SI

Stato di occupazione:

Libero

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia integrativa

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Solinas Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 142/2023 del R.G.E.

promossa da



Nell'udienza del 22/05/2025 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 142/2023, Dott.ssa Elisa Remonti, relativamente alla Procedura Esecutiva citata invitava il CTU a depositare una relazione integrativa, avente ad oggetto:

"la descrizione in dettaglio del passaggio, su che terreni grava e se vi sono cancelli o altri ostacoli".

Al fine di assolvere l'incarico ricevuto, la scrivente CTU ha eseguito un sopralluogo integrativo, in data 23/07/2025, con inizio alle ore 09:50, coadiuvata dall'IVG. Pertanto, in merito a quanto richiesto si comunica quanto segue.

La Particella 364 (compendio in esecuzione) al Foglio 16 è collegata alla SP93 da un tratto di strada a fondo naturale della lunghezza complessiva di circa 100 metri e della larghezza media di circa 3 metri. Tale strada a fondo naturale presenta due solchi paralleli, ben evidenti, determinati dal ripetuto passaggio veicolare, verosimilmente ultraventennale, visibili anche sulle ortofoto storiche disponibili sul Geoportale della Regione Sardegna.

Il primo tratto di strada attraversa la Particella 416 (Foglio 16), intestata catastalmente [REDACTED] (si precisa che il CTU non ne ha verificato la titolarità) ed ha una lunghezza di pochi metri. Il secondo tratto di strada attraversa per intero la Particella 355 del Foglio 16 (di proprietà dell'Esecutata fino al 04/11/2024) arrivando quindi sino alla Particella 364 (compendio pignorato).

Il tratto di strada che attraversa la Particella 355 è delimitato, alle due estremità Ovest e Est, da due cancelli carrabili.

Il primo è un cancello in ferro, in condizioni di vetustà, a due ante, sorrette da due pilastri in ferro. Sull'anta destra è posizionato il numero civico 13/A, seppur di difficile lettura. Questo primo cancello delimita il passaggio della strada a fondo naturale a Ovest, cioè tra la Particella 416 e la Particella 355. Al momento del sopralluogo questo cancello risultava chiuso con catena e lucchetto, pertanto l'Esecutata provvedeva ad aprirlo.

Il secondo cancello è in legno. Questo secondo cancello è a due ante, si presenta in condizioni di vetustà, è sorretto da due pilastri in cls e delimita il passaggio della strada a fondo naturale ad Est, cioè tra la Particella 355 e la Particella 364. E' presente un campanello sull'anta destra. Il cancello è altresì fornito di un passante di chiusura, posizionato sul lato interno, ovvero su quello prospiciente la Particella 364. Oltrepassato tale secondo cancello in legno è quindi possibile accedere alla Particella 364 (compendio pignorato) anche con una autovettura.

Il tratto di strada che attraversa la Particella 355, e che è compreso tra i due cancelli, è posto sul lato Nord della stessa particella (cioè al confine con la Particella 354 - bene confinante non oggetto di procedura) e risulta delimitato su entrambi i lati dalla messa a dimora, approssimativamente in filare, di diverse specie di alberi, arbusti e cespugli, incluse alcune piante di pino ultradecennali, di notevoli dimensioni. Sul lato Nord è presente anche una recinzione realizzata in rete metallica, sorretta da un basso muretto in laterizio. Sul lato Sud della strada sono presenti alcuni lampioni da terra per esterni, con la finalità di illuminare il percorso, ed un impianto di irrigazione.

Pertanto, si conferma quanto già comunicato nella CTU, ovvero che l'accesso alla Particella 364 dalla SP93 è consentito per tramite di una strada a fondo naturale, delimitata da due cancelli, come sopra descritto. Solo il primo cancello risulta provvisto di catena con lucchetto che, a detta dell'Esecutata, viene tenuto aperto durante la giornata e chiuso la sera per motivi di sicurezza.

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

Sassari, li 04/09/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Solinas Antonella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Elaborato fotografico (sopralluogo del 23/07/2025)
- ✓ N. 2 - Estratto di Mappa
- ✓ N. 3 - Stralcio VAX e stralci Ortofoto RAS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®