

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Panu Marta, nell'Esecuzione Immobiliare 159/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 159/2022 del R.G.E. ....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21



## INCARICO

All'udienza del 20/02/2023, il sottoscritto Ing. Panu Marta, con studio in Via Cesare Battisti, 8 - 07100 - Sassari (SS), email martapanu.mp@gmail.com, Tel. 3476139277, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sorso (SS) - Località Ebba Frissa, edificio PT (Coord. Geografiche: 40.810663, 8.509547)

## DESCRIZIONE

L'immobile è sito in Località Ebba Frissa nel Comune di Sorso.

Il P.U.C. del Comune di Sorso individua la zona come:

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E (ART. 13 Norme di Attuazione)

Definiscono le zone del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti

Delle quattro sottozone previste, classificate in base alle direttive per le zone agricole impartite con Decreto Regionale n. 228 del 03/08/94 il bene in oggetto si trova in Zona E3) aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

Si tratta di una località di villette sparse, perlopiù bifamiliari, con lotti di terreno annessi.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sorso (SS) - Località Ebba Frissa, edificio PT

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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



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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Il lotto in oggetto confina a Ovest con il secondo immobile facente parte del fabbricato bifamiliare, a Nord con la strada sterrata che conduce all'accesso del secondo immobile, a Est con la strada che si dirama da Via Fiorita e che termina proprio all'altezza del lotto in oggetto, e a Sud con un'altra proprietà della stessa tipologia della proprietà oggetto di Esecuzione Immobiliare.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	79,58 mq	94,70 mq	1	94,70 mq	2,90 m	Terra
Giardino	150,00 mq	150,00 mq	0,18	27,00 mq	0,00 m	
Veranda	31,75 mq	35,45 mq	0,95	33,68 mq	2,90 m	
Cortile	89,00 mq	94,00 mq	0,18	16,92 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>172,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>172,30 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di perizia è composto da un lotto di terreno comprendente orto, cortile e porticato con annesso un immobile ad uso abitazione, facente parte di un fabbricato residenziale bifamiliare.

L'accesso all'immobile avviene da porta blindata nella zona del porticato. L'ambiente all'ingresso è la cucina, con finestra sul cortile lato sud, camino, stufa e pellet e condizionatore, dalla quale si accede a un ampio altro spazio centrale aperto sulla cucina e senza infissi esterni non utilizzato ma che precedentemente alla costruzione del volume abusivo (cucina) fungeva da sala/cucina. Da questo ambiente si accede al corridoio con accesso alle due camere da letto, entrambe finestrate e con condizionatore; la camera più piccola non rispetta i metri quadri minimi per essere adibita a camera da letto, nonostante al suo interno vi sia un letto matrimoniale. Dall'ambiente centrale si accede al bagno, finestrato, che non presenta un antibagno ed è completo di tutti i sanitari e bollitore elettrico per acqua calda sanitaria.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1998 al 06/05/1999		Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 203, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3.5 Piano T
Dal 06/05/1999 al 31/05/2002		Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 203, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4.5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 33.699,00 Piano T
Dal 31/05/2002 al 20/10/2023		Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 203, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4.5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 336,99 Piano T

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

Per una visione completa della cronistoria catastale vedere Visure Storiche Analitica e Sintetica in allegato.

### DATI CATASTALI

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



	31	203	6		A3	2	4.5	86 mq	336,99 €	T
--	----	-----	---	--	----	---	-----	-------	----------	---

**Corrispondenza catastale**

L'immobile risulta difforme rispetto alla planimetria catastale depositata in Catasto, in quanto nel bene oggetto di perizia è presente un volume in più creato dalla chiusura del porticato, ospitante il locale cucina. La divisione interna degli altri ambienti corrisponde tranne che per il locale Bagno: il tramezzo tra locale bagno e ripostiglio è stato demolito per ampliare il servizio igienico e l'infisso verso l'esterno si trova in posizione differente. Altresi la camera da letto singola non presenta le dimensioni minime per cui dovrebbe essere indicata come locale di sgombero e non dovrebbe essere utilizzata come camera da letto (con all'interno un letto matrimoniale).

All'esterno si ha il porticato di dimensioni più ampie rispetto a quello individuato nella planimetria catastale.

**STATO CONSERVATIVO**

L'immobile è in un insufficiente stato conservativo, in quanto sono presenti infiltrazioni dalla copertura in tutta la zona con copertura piana. Queste infiltrazioni rendono gli ambienti insalubri. Per il resto le finiture, gli infissi interni ed esterni sono di media qualità.

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

IL TERRENO SU CUI INSISTE IL FABBRICATO ANZIDETTO E' FAVORITO DALLA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E VEICOLARE DA ESERCITARSI NELLA STRADINA INTERPODERALE DELLA LARGHEZZA DI ML.3 CON ACCESSO DALLA STRADA BUDDI BUDDI E COSTITUITA CON L'ATTO PUBBLICO GAROFALO NOTARO DEL 13 NOVEMBRE 1984 (REP.N. 30144) REGISTRATO A SASSARI IN DATA 3 DICEMBRE 1984 AL N. 7769. IL POZZO CHE FORNISCE L'ACQUA ALL'INTERO FABBRICATO E LA FOSSA SETTICA CHE PURE SERVE L'INTERO FABBRICATO SONO UBATI, RISPETTIVAMENTE, NEL CORTILE ANNESSO ALL'APPARTAMENTO COME SOPRA

COMPRAVENDUTO (IL POZZO) E NEL TRATTO DI CORTILE DESTINATO A PASSO CARRAIO DISTINTO COL MAPPALE 203/8 (LA FOSSA SETTICA); LE PORZIONI DI FABBRICATO OVE SONO UBICATI TALI SERVIZI E QUELLE ATTRAVERSATE DALLE CONDUTTURE CHE NE CONSENTONO L'USO SONO PERTANTO GRAVATE DALLE RELATIVE SERVITU' DI PRESA D'ACQUA, ACQUEDOTTO E FOGNATURA NONCHE' DA QUELLE DI PASSAGGIO NECESSARIE PER LA LORO MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SERVITU' CHE A SEGUITO DEL PRESENTE ATTO VENGONO COSTITUITE EX ART. 1062 DEL CODICE CIVILE IN FAVORE DELLE ALTRE PORZIONI DI FABBRICATO CHE NE USUFRUISCONO. E' ESCLUSO DALLE PARTI CONDOMINIALI IL TRATTO DI CORTILE DESTINATO A PASSO CARRABILE DISTINTO IN CATASTO COL MAPPALE 203/8 ANCHE SE GRAVATO DALLA SERVITU' DI CUI IN APPRESSO, MENTRE GLI ALTRI TRATTI DI CORTILE SONO ESCLUSI DALLE PARTI CONDOMINIALI AD ANNESSI ALLE

SINGOLE UNITA' IMMIARI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Esposizione: Nord, Est, Sud  
Altezza interna utile: 2.90



Fondazioni in c.a.

Pavimentazione su terreno: vespaio di pietrame calcareo duro, toutvenant e masso di conglomerato cementizio magro.

Str. verticali: Muratura in blocchi di cls, sarebbe auspicabile l'inserimento di una coibentazione esterna.

Str. Orizzontali: Solaio di copertura in laterocemento. Sono presenti segni evidenti di infiltrazioni copiose determinate dal deterioramento dello strato di impermeabilizzazione della copertura piana da rimuovere e sostituire

Copertura inclinata cucina: laterocemento finito con tegole.

Infissi esterni: Infissi in pvc con vetrocamera provvisti di persiane in pvc, media fattura.

Impianto elettrico sottotraccia completo di punti luce, interruttori, prese di corrente;

Impianto idrico e fognario in PVC funzionante.

Terreno esclusivo: cortile e giardino ad uso orto

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati

## PROVENIENZE VENTENNALI

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 risulta attualmente invariata.

Non vi sono atti successivi al pignoramento

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Sassari il 09/04/1999  
Reg. gen. 5104 - Reg. part. 860  
Importo: € 180.000,00  
A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 72.000,00

Spese: € 0,00

Percentuale interessi: 5,00 %

Data: 09/04/1999

Note: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 08/06/1999 Servizio di P.I. di SASSARI Registro particolare n. 1800 Registro generale n. 8728 Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA

ANNOTAZIONE presentata il 12/05/2003 Servizio di P.I. di SASSARI Registro particolare n. 998 Registro generale n. 9341 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Sassari il 07/06/2002

Reg. gen. 7329 - Reg. part. 1109

Importo: € 90.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESIANO S.C.R.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.000,00

Percentuale interessi: 4,95 %

Note: IL MUTUO E' STATO EROGATO CONTESTUALMENTE ALLA STIPULA DEL PRESENTE ATTO. LA SOMMA CAPITALE MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA, CHE AL RIGUARDO ESPRESSAMENTE SI E' IMPEGNATA, ENTRO MESI 240 DAL 31/05/2002, MAGGIORATA DEGLI INTERESSI MATURANDI, IL CUI TASSO E' STATO PATTUITO NELLA MISURA DEL 4,950% ANNUO NOMINALE, SOGGETTO A VARIAZIONE SECONDO LE MODALITA' PREVISTE DI SEGUITO. IN PARTICOLARE LA MISURA DEL TASSO VERRA' RIDETERMINATA, AD OGNI DATA DI REVISIONE, NELLA MISURA DI 1,900 PUNTI PERCENTUALI IN PIU' DELLA MEDIA ARITMETICA, CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI, DEL PARAMETRO INDICATO DI SEGUITO. TALE RESTITUZIONE DOVRA' ESSERE ESEGUITA MEDIANTE: N. 240 RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO, CIASCUNA COMPRESIVA DI CAPITALE ED INTERESSI, DETERMINE SECONDO IL METODO "ALLA FRANCESE" (RATE COSTANTI COMPRESIVE DI QUOTA DI CAPITALE CRESCENTE E DI QUOTE DI INTERESSI DECRESCENTI). TUTTE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO OGNI MESE NELLO STESSO GIORNO DI CALENDARIO IN CUI VIENE SOTTOSCRITTO IL PRESENTE ATTO. QUALORA L'ATTO SIA SOTTOSCRITTO NELL'ULTIMO GIORNO DEL MESE, LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO SEMPRE IL GIORNO DELLA FINE DI OGNI MESE DI SCADENZA DELLE RATE STESSE ANCHE SE NON COINCIDENTE CON IL GIORNO DELLA STIPULA. AL TASSO DI INTERESSE INIZIALE SOPRA PATTUITO ED IN APPLICAZIONE DEL SUDDETTO METODO DI AMMORTAMENTO "ALLA FRANCESE", CALCOLATO SULLA SOMMA TOTALE DEL MUTUO, CIASCUNA RATA DI AMMORTAMENTO AMMONTA A EURO 394,32. LE MODIFICAZIONI DELLA MISURA DEL TASSO DI INTERESSE COMPORTERANNO LA RIELABORAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLE NUOVE CONDIZIONI DI TASSO, SULLA BASE DEL DEBITO E DELLA DURATA RESIDUI, CON CONSEGUENTE RICALCOLO DELLA NUOVA RATA COSTANTE DI AMMORTAMENTO. PER I MUTUI CON RATE DI PAGAMENTO MENSILI IL TASSO DI INTERESSE APPLICATO AL MUTUO SARA' OGGETTO DI REVISIONE ALLE DATE DEL 1° GENNAIO, 1° APRILE, 1° LUGLIO E 1° OTTOBRE DI OGNI ANNO, CON ESCLUSIONE DELLAPRIMA DATA DI REVISIONE COINCIDENTE O IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVA AL 31/05/2002. PER I MUTUI CON RATE DI PAGAMENTO SEMESTRALI IL TASSO DI INTERESSE APPLICATO AL MUTUO SARA' OGGETTO DI REVISIONE DUE VOLTE ALL'ANNO CON LE SEGUENTI SCADENZE: IL 1° GENNAIO ED IL 1° LUGLIO DI OGNI ANNO PER I MUTUI STIPULATI NEL PRIMO O NEL TERZO TRIMESTRE SOLARE; IL 1° APRILE O IL 1° OTTOBRE DI OGNI ANNO PER I MUTUI STIPULATI NEL SECONDO O NEL QUARTO TRIMESTRE SOLARE, A PARTIRE DALLA REVISIONE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVA AL 31/05/2002. TUTTE LE SUDDETTE REVISIONI, INDIPENDENTEMENTE DALLA PERIODICITA' DELLE RATE DI PAGAMENTO, AVRANNO EFFETTO SULLA RATA SUCCESSIVA A QUELLA IN CORSO ALLA DATA DI CIASCUNA REVISIONE DEL TASSO. IN TALI DATE DI REVISIONE IL TASSO DI INTERESSE VERRA' RIDETERMINATO IN BASE ALLA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DEI VALORI GIORNALIERI DEL TASSO EURIBOR A SEI MESI, RELATIVA AL MESE DI DICEMBRE, MARZO, GIUGNO E SETTEMBRE DI OGNI ANNO. A GARANZIA DELL'ESATTO E PUNTUALE ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA DERIVANTI DAL PRESENTE MUTUO, E IN PARTICOLARE A GARANZIA



DEL PAGAMENTO: DELL'IMPORTO CAPITALE DEL MUTUO FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 60.000; DI UN TRIENNIO DI INTERESSI NELLA MISURA CONTRATTUALE, DI EVENTUALI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA STABILITA, DELLE SPESE DI QUALUNQUE GENERE SIA GIUDIZIALI SIA EXTRAGIUDIZIALI CHE LA BANCA DOVESSE SOSTENERE PER IL REALIZZO E LA CONSERVAZIONE DEL PROPRIO CREDITO E DELLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO E PER QUALSIASI ALTRA SOMMA DOVUTA A TERMINI DEL PRESENTE ATTO, IL TUTTO DETERMINATO PRESUNTIVAMENTE IN EURO 30.000; E COSI' COMPLESSIVAMENTE, AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, PER LA SOMMA DI EURO 90.000, DA PARTE DE SIGNORI [REDACTED] STATA CONCESSA A FAVORE DELLA BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESIANO S.C.R.L. , AVENTE DOMICILIO AGLI EFFETTI DELL'ART. 2839 DEL CODICE CIVILE IN SASSARI, PRESSO IL BANCO DI SARDEGNA S.P.A., PIAZZA CASTELLO, IPOTECA SUGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO "B", NONCHE' SU TUTTE LE PERTINENZE, ACCESSIONI, EVENTUALI NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE. LA PARTE CONCEDENTE L'IPOTECA HA PRESO ATTO CHE L'IPOTECA SARA' REGOLATA ANCHE DALLE SPECIFICHE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELL'ART. 4 DELLE NORME GENERALI, NONCHE' DALLE APPLICABILI DISPOSIZIONI LEGISLATIVE IN MATERIA. LA PARTE MUTUATARIA ELEGGE DOMICILIO IN SORSO, LOCALITA' LU PADRU N. 26. Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 17/05/2022 Servizio di P.I. di SASSARI Registro particolare n. 1003 Registro generale n. 7682 Tipo di atto: 0668 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Pag. 4 - Fine

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Sassari il 17/05/2022

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1003

Importo: € 90.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESIANO S.C.R.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.000,00

Data: 17/05/2022

N° repertorio: Presentazione n. 3

Note: CON LA PRESENTE FORMALITA' SI RINNOVA L'IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE D A CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DI CUI ALLA SCRITTURA PRIVATA CON SO TTOSCRIZIONE AUTENTICATA IN DATA 31/05/2002 NUMERO DI REPERTORIO 18586 6 DAL NOTAIO MANIGA LUIGI CODICE FISCALE MNGLGU53A251452V SEDE SASSARI (SS) ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR. II. DI SASSARI IN DATA 07/06/2002 AI NUMERI DI REGISTRO PARTICOLARE 1109 REGISTRO GENERALE 73 29 DI FORMALITA' A FAVORE BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESIANO S.C.R.L. SEDE BERGAMO (BG) CODICE FISCALE 00208220160 CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] PER L'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 90.000,00 DI CUI EUR 0 60.000,00 PER CAPITALE.SI TIENE A PRECISARE QUANTO SEGUE:LA PR ESENTE FORMALITA' IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI INDI CATI NELL'ORIGINARIA NOTA D'ISCRIZIONE (DA INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RIPORTATA E TRASCRITTA) LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2850 - SECONDO COMMA DEL CODICE CIVILE, E SI ES EGUE COMUNQUE CON SALVEZZA DEGLI ANNOTAMENTI ESEGUITI A MARGINE DELLA ORIGINARIA ISCRIZIONE SI PREMETTE QUANTO SEGUE:1) IN DATA 31/05/20 02 BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESIANO S.C.R.L. SEDE BERGAMO (BG) CODICE FISCALE 00208220160 HA STIPULATO CON I [REDACTED]

[REDACTED] IO GENERALIZZATI, SCRITTURA PRIVATA AU TENTICATA CON ATTO A ROGITO NOTAIO MANIGLIA LUIGI DI SASSARI (SS) REP. N. 185866 / RACC. 16329, MUNITA DI FORMULA ESECUTIVA IN DATA 08.05.20 12, PER ORIGINARI EURO 60.000,00.2) A GARANZIA DEL SUDDETTO MUTUO, I N DATA 07/06/2002, 2002 BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO



VARESINO S.C.R.L. SEDE BERGAMO (BG) CODICE FISCALE 00208220160 HA ISCRITTO IPOTECA VOLONTARIA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI SASSARI AI NN. REG. PART. 1109 / REG. GEN. 7329, A CARICO DEI SIGNORI [REDACTED] (COME SOPRA MEGLIO GENERALIZZATI, FINO ALLA CONCORRENZA DI COMPLESSIVI EURO 90.000,00.3) CON ATTO A ROGITO DEL 24.06.2003 A MINISTERO DEL NOTAIO DOTT. ARMANDO SANTUS DI BERGAMO (REP. 7894 / 2212 RACC.) BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESINO S.C.R.L. HA PROVVEDUTO ALLA SCORPORAZIONE ED AL CONFERIMENTO ALLA NEO COSTITUITA BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. DEL RAMO D'AZIENDA RIGUARDANTE L'ATTIVITA' BANCARIA CON OGNI CONSEGUENTE RESPONSABILITA' E LEGITTIMAZIONE ATTIVA E PASSIVA IN CAPO ALLA BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.;4) PER EFFETTO DI ATTO DI FUSIONE DEL 02 FEBBRAIO 2017 N. 103242 REP. E N. 35833 RACC. A MINISTERO DEL NOTAIO DR. GIOVANNI BATTISTA CALINI DI BRESCIA ED AVENTE EFFICACIA DAL 20 FEBBRAIO 2017 LA BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. VENIVA INCORPORATA IN UNIONE BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI - UBI BANCA.5) CON ATTO A ROGITO NOTAIO CARLO MARCHETTI IN DATA 19 FEBBRAIO 2021, REP. N. 16046/8617, REGISTRATO A MILANO IL 04 MARZO 2021 AL N. 17765/1T ED ISCRITTO NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MODENA IN DATA 02 MARZO 2021, LA UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI, SEDE LE GALE IN PIAZZA VITTORIO VENETO N. 8 - 24122 BERGAMO, CAPITALE SOCIALE SOTTOSCRITTO E VERSATO DI EURO 2.843.177.160,24 (DUEMILIARDI OTTOCENTO QUARANTATREMILIONI CENTOSETTANTASETTEMILA CENTOSESSENTA VIRGOLA VENTIQUATTRO), NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI BERGAMO E CODICE FISCALE 03053920165, E LA SOCIETA' UBI SISTEMI E SERVIZI - SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI, CON SEDE IN BRESCIA VIA CEFALONIA N. 62, CAPITAL SOCIALE SOTTOSCRITTO E VERSATO DI EURO 36.149.948,64 (TRENTASEI MILIONI CENTOQUARANTANOVEMILA NOVECENTOQUARANTOTTO VIRGOLA SESSANTAQUATTRO), NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI BERGAMO E CODICE FISCALE 06417190011, HANNO CEDUTO ALLA BPER BANCA S.P.A., CON SEDE IN MODENA, VIA SAN CARLO N. 8/20, LA PIENA PROPRIETA' DEL RAMO D'AZIENDA BANCARIA, DEFINITO COME RAMO D'AZIENDA UBI E LA PIENA PROPRIETA' DEL RAMO DEFINITO COME RAMO D'AZIENDA UBISS; TRA LE FILIALI CEDUTE E' RICOMPRESA LA FILIALE DI COMO, VIALE MASIA N. 10, ED E' COMPRESO NEL RAMO D'AZIENDA UBI IL CITATO MUTUO; DELLA CESSIONE SI E' DATA PUBBLICAZIONE OTTIZIA NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA N. 35 DEL 23 MARZO 2021, PARTE SECONDA.6) IN DATA 28 LUGLIO 2021 BPER BANCA S.P.A., CON SEDE LEGALE IN VIA SAN CARLO N. 8/20 - 41121 MODENA, ITALIA, CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MODENA N. 01153230360, PARTITA IVA N. 03830780361, CONCLUDEVANO CON [REDACTED] SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON SOCIO UNICO, COSTITUITA AI SENSI DELLA LEGGE 130 DEL 30 APRILE 1999, CON SEDE LEGALE IN CONEGLIANO (TV), VIA VITTORIO ALFIERI N. 1, CAPITAL SOCIALE EURO 10.000,00 I.V., CODICE FISCALE, PARTITA IVA E NUMERO D'ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TREVISO BELLUNO 05197150260, ISCRITTA NELL' 'ELENCO DELLE SOCIETA' VEICOLO TENUTO DALLA BANCA D'ITALIA AL N. 35830\_9, UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI PECUNIARI IN BLOCCO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE E DELL'ART. 58 DEL TESTO UNICO BANCARIO, DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE DALLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA N. 98 DEL 19 AGOSTO 2021, PARTE SECONDA.7) IN DATA 06.08.2018 GROGU SPV S.R.L., HA CONFERITO A PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. PROCURA

**Trascrizioni**

- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascritto a Sassari il 09/04/1999  
 Reg. gen. 5105 - Reg. part. 3126  
 A favore di REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



Formalità a carico della procedura

Note: SI PRECISA CHE LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI AVER PRESO ATTO DEL DIVIETO DI ALIENAZIONE E DI LOCAZIONE PREVISTO DALL'ARTICOLO 7 DELLA LEGGE REGIONALE N.32/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE, NONCHE' DELLE SANZIONI COMMINATE PER GLI ATTI POSTI IN ESSERE IN VIOLAZIONE DI TALE DIVIETO, E SI IMPEGNA PERCIO' A NON ALIENARE E A NON LOCARE L'ALLOGGIO IPOTECATO, OGGETTO DEL MUTUO, E AD ABITARLO PERSONALMENTE, IN MANIERA STABILE E CONTINUATIVA, PER UN PERIODO DI ANNI CINQUE (5) DECORRENTI DALLA DATA DI INIZIO DELL'AMMORTAMENTO DEL MUTUO STESSO, INTESO CHE IL VINCOLO SI ESTENDERA' A TUTTE LE QUOTE DI COMPROPRIETA', NONCHE' A TUTTE LE PERTINENZE, DIPENDENZE ED ACCESSIONI. SONO DISPENSATI DALL'OBBLIGO DI OCCUPARE ED ABITARE L'ALLOGGIO IPOTECATO, FERMO PERO' IL DIVIETO DI VENDITA DELLO STESSO, I LAVORATORI EMIGRATI DALLA SARDEGNA CHE DEBBANO PROLUNGARE LA PERMANENZA ALL'ESTERO, NONCHE' GLI ALTRI SOGGETTI AUTORIZZATI DALLA REGIONE AI SENSI DELLA NORMATIVA SOPRA RICHIAMATA.

- **Compravendita**

Trascritto a Sassari il 25/05/1999

Reg. gen. 7863 - Reg. part. 4896

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: SI PRECISA CHE: IL TERRENO SU CUI INSISTE IL FABBRICATO ANZIDETTO E' FAVORITO DALLA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E VEICOLARE DA ESERCITARSI NELLA STRADINA INTERPODERALE DELLA LARGHEZZA DI ML.3 CON ACCESSO DALLA STRADA BUDDI BUDDI E COSTITUITA CON L'ATTO PUBBLICO GAROFALO NOTARO DEL 13 NOVEMBRE 1984 (REP.N. 30144) REGISTRATO A SASSARI IN DATA 3 DICEMBRE 1984 AL N. 7769. IL POZZO CHE FORNISCE L'ACQUA ALL'INTERO FABBRICATO E LA FOSSA SETTICA CHE PURE SERVE L'INTERO FABBRICATO SONO UBATI, RISPETTIVAMENTE, NEL CORTILE ANNESSO ALL'APPARTAMENTO COME SOPRA COMPRAVENDUTO (IL POZZO) E NEL TRATTO DI CORTILE DESTINATO A PASSO CARRAIO DISTINTO COL MAPPALE 203/8 (LA FOSSA SETTICA); LE PORZIONI DI FABBRICATO OVE SONO UBICATI TALI SERVIZI E QUELLE ATTRAVERSATE DALLE CONDUTTURE CHE NE CONSENTONO L'USO SONO PERTANTO GRAVATE DALLE RELATIVE SERVITU' DI PRESA D'ACQUA, ACQUEDOTTO E FOGNATURA NONCHE' DA QUELLE DI PASSAGGIO NECESSARIE PER LA LORO MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SERVITU' CHE A SEGUITO DEL PRESENTE ATTO VENGONO COSTITUITE EX ART. 1062 DEL CODICE CIVILE IN FAVORE DELLE ALTRE PORZIONI DI FABBRICATO CHE NE USUFRUISCONO. E' ESCLUSO DALLE PARTI CONDOMINIALI IL TRATTO DI CORTILE DESTINATO A PASSO CARRABILE DISTINTO IN CATASTO COL MAPPALE 203/8 E CHE RIMANE DI PROPRIETA' DELLA PARTE VENDITRICE ANCHE SE GRAVATO DALLA SERVITU' DI CUI IN APPRESSO, MENTRE GLI ALTRI TRATTI DI CORTILE SONO ESCLUSI DALLE PARTI CONDOMINIALI AD ANNESSI ALLE SINGOLE UNITA' IMMIARI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI.

- **Compravendita**

Trascritto a Sassari il 07/06/2002

Reg. gen. 7328 - Reg. part. 5244

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: LA PARTE VENDITRICE HA GARANTITO CHE QUANTO ALIENATO E' DI SUA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA', LIBERO DA PESI, VINCOLI, IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, FATTA ECCEZIONE PER L'IPOTECA DI L. 180.000.000 ISCRITTA A FAVORE DEL BANCO DI SARDEGNA IN DATA 9 APRILE 1999, CASELLA 5104, ARTICOLO 860, CHE LA PARTE VENDITRICE SI E' OBBLIGATA DI FAR CANCELLARE A SUA CURA E SPESE E NEL PIU' BREVE TERMINE POSSIBILE.

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 03/04/2007

Reg. gen. 5081 - Reg. part. 3485



A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESENO S.C.R.L.

Formalità a carico della procedura

Note: TRATTASI DEI BENI SITI IN IN COMUNE CENSUARIO DI SORSO LOCALIT "EBBA FRISSA" PORZIONE DEL FABBRICATO INSISTENTE SU TERRENO GI DISTINTO NEL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 31 CON IL MAPPALE 25; E PRECISAMENTE LA PORZIONE COSTITUITA DALL'APPARTAMENTO COMPOSTO DI TRE CAMERE ED ACCESSORI AL PIANO TERRA, CON ANNESSO CORTILE DI PERTINENZA, DISTINTO, NELLA PARTITA 1006091 DEL CATASTO DEI FABBRICATI, AL FOGLIO 31 CON IL MAPPALE 203 SUB 6, LOCALIT EBBA FRISSA, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, VANI 4,5, CONFINANTE A STRADA VICINALE, A [REDACTED] D LORO RISPETTIVI AVENTI CAUSA ED A PASSAGGIO COMUNE, SALVO ALTRI. IL CREDITO PER CUI SI PROCEDE AMMONTA A PRECETTATI EURO 41.158,88 OLTRE INTERESSI COME IN ATTI INDICATI E SPESE E COMPETENZE DI PROCEDURA.

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 09/11/2022

Reg. gen. 18649 - Reg. part. 14059

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEL BENE IMMOBILE DESCRITTO NEL QUADRO B.

**NORMATIVA URBANISTICA**

ART. 13 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E Definiscono le zone del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti Si sono previste quattro sottozone classificate in base alle direttive per le zone agricole impartite con Decreto Regionale n. 228 del 03/08/94 che sono:

- E1 ) aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata
- E2 ) aree di primaria importanza per la funzione agricolo -produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni
- E3) aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali
- E5 ) aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale

**TIPI DI INTERVENTO**

Sono consentiti i seguenti tipi di intervento :

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali
- fabbricati per agriturismo così come normati all'art. 3 DPGR n.228 del 03/08/94 e successive modifiche ed integrazioni.
- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva )
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale (case di riposo per anziani, impianti e centri sportivi etc.)
- è inoltre ammessa l'eventuale residenza del conduttore del fondo Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi inoltre interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento, nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico,

la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo può essere variata in una di quelle consentite in zona agricola.

#### 21 INDICI E PARAMETRI

Sono ammesse le attività relative all'agricoltura, alla pastorizia e zootecnia, all'itticoltura, alla silvicoltura, alla trasformazione e coltivazione dei prodotti dell'azienda, al turismo rurale, all'agriturismo anche attraverso punti di ristoro ed alla attività di recupero terapeutico dei disabili e dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale nei limiti consentiti dai seguenti indici : Indici massimi

- 0,20 mc/mq per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

- 0,03 mc/mq per le residenze;

- 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali ( forestazione produttiva );

- sino a 0,10 mc/mq per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale . Superfici minime del fondo agricolo per consentire l'edificabilità :

- per impianti serricoli, orticoli ed impianti vivaistici Ha 0,50

- per residenze, fabbricati e strutture necessari alla conduzione del fondo Ha 1,00

- per agriturismo e punti di ristoro Ha 3,00

- per punti di ristoro, con annessa la residenza, indipendenti da una azienda agricola Ha 3,00

- per punti di ristoro uniti con residenza ed attrezzature per la conduzione del fondo Ha 6,00

- nelle vari zone E per il raggiungimento della superficie minima richiesta potrà utilizzarsi anche più di un corpo aziendale della stessa proprietà, cioè appezzamenti non contigui ma che siano comunque al servizio dell'azienda a condizione che venga prodotto un atto notarile di vincolo registrato e trascritto. Le distanze da osservare sono le seguenti : dai confini di proprietà

- Gli edifici dovranno essere costruiti ad una distanza minima di m. 5 dai confini o sul confine fatti salvi i distacchi di cui al D.L. 285 del 30/04/1992 e D.P.R. 495 del 16/12/1992.

- nel caso di allevamenti zootecnici la distanza non deve essere inferiore ai 50 m dai confini di proprietà. la distanza minima tra i fabbricati è pari alla media della altezza dei medesimi, mai inferiore ai 10 m.

- nel caso di strade provinciali e statali la distanza da rispettare è di m 30

- nel caso di strade comunali, la distanza da rispettare è di m 20 • nel caso di strade consortili e vicinali la distanza da rispettare è di m. 10

- nel caso di edifici preesistenti, che ricadono in tali fasce, sono consentiti la- 22 vori di ampliamento, di restauro, di ristrutturazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte prospiciente la strada . Per i nuovi fabbricati sono previste distanze dal limite delle zone territoriali A, B, C, D, F, G e sono:

- m 500 se si tratta di allevamenti per suini • m 300 se si tratta di allevamenti per avicunicoli

- m 100 se si tratta di allevamenti per bovini, ovocaprini ed equini Le distanze di cui ai punti precedenti non si applicano agli impianti di acquicoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del CC per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà . - Rapporto di copertura I fabbricati per allevamenti zootecnico -intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50% Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.

#### VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- E' fatto obbligo il mantenimento di portali in pietra a sostegno dei cancelli di ingresso ai fondi agricoli

- Tutte le costruzioni dovranno rispettare la tipologia tipica della zona o quella indicata dai piani attuativi

- Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri .la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità .



- l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo .
- i fabbricati esistenti devono essere conservati con tutti gli elementi stilistici e decorativi preesistenti e ricostruiti con materiali originari laddove deteriorati .
- Si consente la realizzazione di un fabbricato rurale minimo ( deposito attrezzi ) di dimensione interna massima 4.00x4.00 m ed altezza media di m 3.00 .Le caratteristiche architettoniche di questi fabbricati dovranno essere quelle dei fabbricati rurali caratteristici della zona .
- Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale n.285 del 30/04/1992 e D.P.R. 495 del 16.12.1992, ed in 23 quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della L. n° 457 del 05/08/78;
  - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente.
 Gli interventi edilizi saranno consentiti purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale .
- Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade o per la realizzazione di opere pubbliche in generale, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso e della volumetria, nei limiti consentiti dalla normativa delle zone agricole, in aree adiacenti anche inferiori alla superficie minima stabilita.
- Ferme restando le prescrizioni di cui alla legge n.319 del 10/05/76, e sino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia di smaltimento dei rifiuti, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro tre anni dall'entrata in vigore della presente norma, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna ; nello stesso tempo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### PRECEDENTI AUTORIZZATIVI:

Progetto di suddivisione e frazionamento di una unità abitativa in due unità abitative; prot. 2354 del 16/02/99 pratica n. 16 del 31/02/99.

Concessione edilizia in sanatoria, concessione onerosa n. 747 del 22/10/98

Concessione edilizia n. 42 del 20/09/99

Concessione edilizia in sanatoria del 25/02/03.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

L'immobile non risulta regolare in quanto presenta un volume abusivo non sanabile, relativo al locale cucina; nel locale bagno è stato inglobato il ripostiglio e l'infitto esterno si trova in una posizione differente rispetto al progetto, in quanto la finestratura originale è stata chiusa perchè affiancata dal volume abusivo. La copertura nei disegni di progetto risulta a doppia falda mentre allo stato dei luoghi vi è una copertura piana. E' presente un porticato esterno non presente nei disegni dello stato assentito.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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** - Villetta ubicata a Sorso (SS) - Località Ebba Frissa, edificio PT  
L'immobile è sito in Località Ebba Frissa nel Comune di Sorso. il P.U.C. del Comune di Sorso individua la zona come: ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E (ART. 13 Norme di Attuazione) Definiscono le zone del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agropastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti Delle quattro sottozone previste, classificate in base alle direttive per le zone agricole impartite con Decreto Regionale n. 228 del 03/08/94 il bene in oggetto si trova in Zona E3) aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali. Si tratta di una località di villette sparse, perlopiù bifamiliari, con lotti di terreno annessi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 203, Sub. 6, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 180.000,00  
La demolizione del volume abusivo e il ripristino dei luoghi come da ultima concessione edilizia ha un costo che si aggira intorno ai 30.000 €. Si deve inoltre prevedere un ripristino dello strato di impermeabilizzazione della copertura piana e rivedere le pendenze dello stesso in modi che non si verifichino accumuli d'acqua piovana con un costo di circa 7.000 €. Pertanto il prezzo dell'immobile stimato per 1.500 €/mq (prezzo desunto dalla media tra il valore di mercato immobiliare nella stessa zona del bene oggetto di esecuzione e i valori OMI della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate) viene ribassato e ricalcolato, scorpendo dalla superficie convenzionale quella relativa al volume abusivo e che viene poi ricalcolata come pertinenza (giardino o cortile, con un coefficiente dello 0.18) e sottraendo le spese di ripristino dei luoghi, per un valore finale di 1200 €/mq.  
Per completezza di informazioni, la superficie convenzionale ricalcolata è pari a 150 mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Sorso (SS) - Località Ebba Frissa, edificio PT	172,30 mq	1.200,00 €/mq	€ 180.000,00	100,00%	€ 180.000,00
				Valore di stima:	€ 180.000,00

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 23/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Panu Marta

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria Stato attuale (Aggiornamento al 20/10/2023)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Planimetria difformità (Aggiornamento al 20/10/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica analitica (Aggiornamento al 20/10/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica sintetica (Aggiornamento al 20/10/2023)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 20/10/2023)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Precedenti autorizzativi: concessioni edilizie e progetto (Aggiornamento al 20/10/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Attestato di Prestazione energetica con doc di Invio alla Regione Sardegna (Aggiornamento al 20/10/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Immagini Immobile (Aggiornamento al 20/10/2023)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sorso (SS) - Località Ebba Frissa, edificio PT

L'immobile è sito in Località Ebba Frissa nel Comune di Sorso. Il P.U.C. del Comune di Sorso individua la zona come: ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E (ART. 13 Norme di Attuazione) Definiscono le zone del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti Delle quattro sottozone previste, classificate in base alle direttive per le zone agricole impartite con Decreto Regionale n. 228 del 03/08/94 il bene in oggetto si trova in Zona E3) aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali. Si tratta di una località di villette sparse, perlopiù bifamiliari, con lotti di terreno annessi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 203, Sub. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: ART. 13 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E Definiscono le zone del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti Si sono previste quattro sottozone classificate in base alle direttive per le zone agricole impartite con Decreto Regionale n. 228 del 03/08/94 che sono: • E1 ) aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata • E2 ) aree di primaria importanza per la funzione agricolo -produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni • E3) aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali • E5 ) aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale **TIPI DI INTERVENTO** Sono consentiti i seguenti tipi di intervento : • fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali • fabbricati per agriturismo così come normati all'art. 3 DPGR n.228 del 03/08/94 e successive modifiche ed integrazioni. • fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva ) • strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale (case di riposo per anziani, impianti e centri sportivi etc.) • è inoltre ammessa l'eventuale residenza del conduttore del fondo Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi inoltre interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento, nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo può essere variata in una di quelle consentite in zona agricola. **21 INDICI E PARAMETRI** Sono ammesse le attività relative all'agricoltura, alla pastorizia e zootecnia, all'itticoltura, alla silvicoltura, alla trasformazione e coltivazione dei prodotti dell'azienda, al turismo rurale, all'agriturismo anche attraverso punti di ristoro ed alla attività di recupero terapeutico dei disabili e dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale nei limiti consentiti dai seguenti indici : Indici massimi • 0,20 mc/mq per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali; • 0,03 mc/mq per le residenze; • 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali ( forestazione produttiva ); • sino a 0,10 mc/mq per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale . Superfici minime del fondo agricolo per consentire l'edificabilità : • per impianti serricoli, orticoli ed impianti vivaistici Ha 0,50 • per residenze, fabbricati e strutture necessari alla conduzione del fondo Ha 1,00 • per agriturismo e punti di ristoro Ha 3,00 • per punti di ristoro, con annessa la residenza, indipendenti da una azienda agricola Ha 3,00 •



per punti di ristoro uniti con residenza ed attrezzature per la conduzione del fondo Ha 6,00 • nelle vari zone E per il raggiungimento della superficie minima richiesta potrà utilizzarsi anche più di un corpo aziendale della stessa proprietà, cioè appezzamenti non contigui ma che siano comunque al servizio dell'azienda a condizione che venga prodotto un atto notarile di vincolo registrato e trascritto. Le distanze da osservare sono le seguenti : dai confini di proprietà • Gli edifici dovranno essere costruiti ad una distanza minima di m. 5 dai confini o sul confine fatti salvi i distacchi di cui al D.L. 285 del 30/04/1992 e D.P.R. 495 del 16/12/1992. • nel caso di allevamenti zootecnici la distanza non deve essere inferiore ai 50 m dai confini di proprietà. la distanza minima tra i fabbricati è pari alla media della altezza dei medesimi, mai inferiore ai 10 m. • nel caso di strade provinciali e statali la distanza da rispettare è di m 30 • nel caso di strade comunali, la distanza da rispettare è di m 20 • nel caso di strade consortili e vicinali la distanza da rispettare è di m. 10 • nel caso di edifici preesistenti, che ricadono in tali fasce, sono consentiti la- 22 vori di ampliamento, di restauro, di ristrutturazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte prospiciente la strada . Per i nuovi fabbricati sono previste distanze dal limite delle zone territoriali A, B, C, D, F, G e sono: • m 500 se si tratta di allevamenti per suini • m 300 se si tratta di allevamenti per avicunicoli • m 100 se si tratta di allevamenti per bovini, ovocaprini ed equini Le distanze di cui ai punti precedenti non si applicano agli impianti di acquicoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del CC per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà . - Rapporto di copertura I fabbricati per allevamenti zootecnico -intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50% Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria. VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI • E' fatto obbligo il mantenimento di portali in pietra a sostegno dei cancelli di ingresso ai fondi agricoli • Tutte le costruzioni dovranno rispettare la tipologia tipica della zona o quella indicata dai piani attuativi • Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri .la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità . • l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo . • i fabbricati esistenti devono essere conservati con tutti gli elementi stilistici e decorativi preesistenti e ricostruiti con materiali originari laddove deteriorati . • Si consente la realizzazione di un fabbricato rurale minimo ( deposito attrezzi ) di dimensione interna massima 4.00x4.00 m ed altezza media di m 3.00 .Le caratteristiche architettoniche di questi fabbricati dovranno essere quelle dei fabbricati rurali caratteristici della zona . • Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale n.285 del 30/04/1992 e D.P.R. 495 del 16.12.1992, ed in 23 quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere: a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della L. n° 457 del 05/08/78; b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne; c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente. Gli interventi edilizi saranno consentiti purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale . • Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade o per la realizzazione di opere pubbliche in generale, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso e della volumetria, nei limiti consentiti dalla normativa delle zone agricole, in aree adiacenti anche inferiori alla superficie minima stabilita. • Ferme restando le prescrizioni di cui alla legge n.319 del 10/05/76, e sino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia di smaltimento dei rifiuti, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro tre anni dall'entrata in vigore della presente norma, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna ; nello



stesso tempo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 159/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Sorso (SS) - Località Ebba Frissa, edificio PT		
<b>Diritto reale:</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 203, Sub. 6, Categoria A3	<b>Superficie</b>	172,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in un insufficiente stato conservativo, in quanto sono presenti infiltrazioni dalla copertura in tutta la zona con copertura piana. Queste infiltrazioni rendono gli ambienti insalubri. Per il resto le finiture, gli infissi interni ed esterni sono di media qualità.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è sito in Località Ebba Frissa nel Comune di Sorso. Il P.U.C. del Comune di Sorso individua la zona come: ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E (ART. 13 Norme di Attuazione) Definiscono le zone del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agropastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti. Delle quattro sottozone previste, classificate in base alle direttive per le zone agricole impartite con Decreto Regionale n. 228 del 03/08/94 il bene in oggetto si trova in Zona E3) aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali. Si tratta di una località di villette sparse, perlopiù bifamiliari, con lotti di terreno annessi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>		

Firmato Da: PNUMRT82A6545206200030338283007.DXF0K1CD2PRBGV4CLJWH8U092Y+ Emesso Da: REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA - CA.CITTA'DINI Serial#: 1c37b1



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Sassari il 09/04/1999  
Reg. gen. 5104 - Reg. part. 860  
Importo: € 180.000,00  
A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 72.000,00

Spese: € 0,00

Percentuale interessi: 5,00 %

Data: 09/04/1999

Note: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 08/06/1999 Servizio di P.I. di SASSARI Registro particolare n. 1800 Registro generale n. 8728 Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA ANNOTAZIONE presentata il 12/05/2003 Servizio di P.I. di SASSARI Registro particolare n. 998 Registro generale n. 9341 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Sassari il 07/06/2002  
Reg. gen. 7329 - Reg. part. 1109  
Importo: € 90.000,00  
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESENO S.C.R.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.000,00

Percentuale interessi: 4,95 %

Note: IL MUTUO E' STATO EROGATO CONTESTUALMENTE ALLA STIPULA DEL PRESENTE ATTO. LA SOMMA CAPITALE MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA, CHE AL RIGUARDO ESPRESSAMENTE SI E' IMPEGNATA, ENTRO MESI 240 DAL 31/05/2002, MAGGIORATA DEGLI INTERESSI MATURANDI, IL CUI TASSO E' STATO PATTUITO NELLA MISURA DEL 4,950% ANNUO NOMINALE, SOGGETTO A VARIAZIONE SECONDO LE MODALITA' PREVISTE DI SEGUITO. IN PARTICOLARE LA MISURA DEL TASSO VERRA' RIDETERMINATA, AD OGNI DATA DI REVISIONE, NELLA MISURA DI 1,900 PUNTI PERCENTUALI IN PIU' DELLA MEDIA ARITMETICA, CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI, DEL PARAMETRO INDICATO DI SEGUITO. TALE RESTITUZIONE DOVRA' ESSERE ESEGUITA MEDIANTE: N. 240 RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO, CIASCUNA COMPRESIVA DI CAPITALE ED INTERESSI, DETERMINE SECONDO IL METODO "ALLA FRANCESE" (RATE COSTANTI COMPRESIVE DI QUOTA DI CAPITALE CRESCENTE E DI QUOTE DI INTERESSI DECRESCENTI). TUTTE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO OGNI MESE NELLO STESSO GIORNO DI CALENDARIO IN CUI VIENE SOTTOSCRITTO IL PRESENTE ATTO. QUALORA L'ATTO SIA SOTTOSCRITTO NELL'ULTIMO GIORNO DEL MESE, LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO SEMPRE IL GIORNO DELLA FINE DI OGNI MESE DI SCADENZA DELLE RATE STESSO ANCHE SE NON COINCIDENTE CON IL GIORNO DELLA STIPULA. AL TASSO DI INTERESSE INIZIALE SOPRA PATTUITO ED IN APPLICAZIONE DEL SUDETTO METODO DI AMMORTAMENTO "ALLA FRANCESE", CALCOLATO SULLA SOMMA TOTALE DEL MUTUO, CIASCUNA RATA DI AMMORTAMENTO AMMONTA A EURO 394,32. LE MODIFICAZIONI DELLA MISURA DEL TASSO DI INTERESSE COMPORTERANNO LA RIELABORAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLE NUOVE CONDIZIONI DI TASSO, SULLA BASE DEL DEBITO E DELLA DURATA RESIDUI, CON CONSEGUENTE RICALCOLO DELLA NUOVA RATA COSTANTE DI AMMORTAMENTO. PER I MUTUI CON RATE DI PAGAMENTO MENSILI IL TASSO DI



INTERESSE APPLICATO AL MUTUO SARA' OGGETTO DI REVISIONE ALLE DATE DEL 1° GENNAIO, 1° APRILE, 1° LUGLIO E 1° OTTOBRE DI OGNI ANNO, CON ESCLUSIONE DELLA PRIMA DATA DI REVISIONE COINCIDENTE O IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVA AL 31/05/2002. PER I MUTUI CON RATE DI PAGAMENTO SEMESTRALI IL TASSO DI INTERESSE APPLICATO AL MUTUO SARA' OGGETTO DI REVISIONE DUE VOLTE ALL'ANNO CON LE SEGUENTI SCADENZE: IL 1° GENNAIO ED IL 1° LUGLIO DI OGNI ANNO PER I MUTUI STIPULATI NEL PRIMO O NEL TERZO TRIMESTRE SOLARE; IL 1° APRILE O IL 1° OTTOBRE DI OGNI ANNO PER I MUTUI STIPULATI NEL SECONDO O NEL QUARTO TRIMESTRE SOLARE, A PARTIRE DALLA REVISIONE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVA AL 31/05/2002. TUTTE LE SUDETTE REVISIONI, INDIPENDENTEMENTE DALLA PERIODICITA' DELLE RATE DI PAGAMENTO, AVRANNO EFFETTO SULLA RATA SUCCESSIVA A QUELLA IN CORSO ALLA DATA DI CIASCUNA REVISIONE DEL TASSO. IN TALI DATE DI REVISIONE IL TASSO DI INTERESSE VERRA' RIDETERMINATO IN BASE ALLA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DEI VALORI GIORNALIERI DEL TASSO EURIBOR A SEI MESI, RELATIVA AL MESE DI DICEMBRE, MARZO, GIUGNO E SETTEMBRE DI OGNI ANNO. A GARANZIA DELL'ESATTO E PUNTUALE ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA DERIVANTI DAL PRESENTE MUTUO, E IN PARTICOLARE A GARANZIA DEL PAGAMENTO: DELL'IMPORTO CAPITALE DEL MUTUO FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 60.000; DI UN TRIENNIO DI INTERESSI NELLA MISURA CONTRATTUALE, DI EVENTUALI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA STABILITA, DELLE SPESE DI QUALUNQUE GENERE SIA GIUDIZIALI SIA EXTRAGIUDIZIALI CHE LA BANCA DOVESSE SOSTENERE PER IL REALIZZO E LA CONSERVAZIONE DEL PROPRIO CREDITO E DELLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO E PER QUALSIASI ALTRA SOMMA DOVUTA A TERMINI DEL PRESENTE ATTO, IL TUTTO DETERMINATO PRESUNTIVAMENTE IN EURO 30.000; E COSI' COMPLESSIVAMENTE, AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, PER LA SOMMA DI EURO 90.000, DA PARTE DE SIGNORI CANU ROBERTO E MULAS MARIA E' STATA CONCESSA A FAVORE DELLA BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESENO S.C.R.L. , AVENTE DOMICILIO AGLI EFFETTI DELL'ART. 2839 DEL CODICE CIVILE IN SASSARI, PRESSO IL BANCO DI SARDEGNA S.P.A., PIAZZA CASTELLO, IPOTECA SUGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO "B", NONCHE' SU TUTTE LE PERTINENZE, ACCESSIONI, EVENTUALI NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE. LA PARTE CONCEDENTE L'IPOTECA HA PRESO ATTO CHE L'IPOTECA SARA' REGOLATA ANCHE DALLE SPECIFICHE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELL'ART. 4 DELLE NORME GENERALI, NONCHE' DALLE APPLICABILI DISPOSIZIONI LEGISLATIVE IN MATERIA. LA PARTE MUTUATARIA ELEGGE DOMICILIO IN SORSO, LOCALITA' LU PADRU N. 26. Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 17/05/2022 Servizio di P.I. di SASSARI Registro particolare n. 1003 Registro generale n. 7682 Tipo di atto: 0668 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Pag. 4 - Fine

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Sassari il 17/05/2022

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1003

Importo: € 90.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESENO S.C.R.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.000,00

Data: 17/05/2022

N° repertorio: Presentazione n. 3

Note: CON LA PRESENTE FORMALITA' SI RINNOVA L'IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE D A CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DI CUI ALLA SCRITTURA PRIVATA CON SO TOSCRIZIONE AUTENTICATA IN DATA 31/05/2002 NUMERO DI REPERTORIO 18586 6 DAL NOTAIO MANIGA LUIGI CODICE FISCALE MNGLGU53A251452V SEDE SASSARI (SS) ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR. II. DI SASSARI IN DATA 07/06/2002 AI NUMERI DI REGISTRO PARTICOLARE 1109 REGISTRO GENERALE 73.29 DI FORMALITA' A FAVORE BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESENO



S.C.R.L. SEDE BERGAMO (BG) CODICE FISCALE 00208220160 CONTRO

PER L'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 90.000,00 DI CUI EURO 60.000,00 PER CAPITALE. SI TIENE A PRECISARE QUANTO SEGUE: LA PRESENTE FORMALITÀ IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI INDICATI NELL'ORIGINARIA NOTA D'ISCRIZIONE (DA INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE E RIPORTATA E TRASCRITTA) LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2850 - SECONDO COMMA DEL CODICE CIVILE, E SI ESTERMINA COMUNQUE CON SALVEZZA DEGLI ANNOTAMENTI ESEGUITI A MARGINE DELLA ORIGINARIA ISCRIZIONE. SI PREMETTE QUANTO SEGUE: 1) IN DATA 31/05/2002 BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESIANO S.C.R.L. SEDE BERGAMO (BG) CODICE FISCALE 00208220160 HA STIPULATO CON I SIGNORI [REDACTED] COME SOPRA MEGLIO GENERALIZZATI, SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA CON ATTO A ROGITO NOTAIO MANIGLIA LUIGI DI SASSARI (SS) REP. N. 185866 / RACC. 16329, MUNITA DI FORMULA ESECUTIVA IN DATA 08.05.2012, PER ORIGINALI EURO 60.000,00.2) A GARANZIA DEL SUDDETTO MUTUO, IN DATA 07/06/2002, 2002 BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESIANO S.C.R.L. SEDE BERGAMO (BG) CODICE FISCALE 00208220160 HA ISCRITTO IPOTECA VOLONTARIA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REG. II. DI SASSARI AI NN. REG. PART. 1109 / REG. GEN. 7329, A CARICO DEI SIGNORI [REDACTED] COME SOPRA MEGLIO GENERALIZZATI, FINO ALLA CONCORRENZA DI COMPLESSIVI EURO 90.000,00.3) CON ATTO A ROGITO DEL 24.06.2003 A MINISTERO DEL NOTAIO DOTT. ARMANDO SANTUS DI BERGAMO (REP. 7894 / 2212 RACC.) BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESIANO S.C.R.L. HA PROVVEDUTO ALLA SCORPORAZIONE ED AL CONFERIMENTO ALLA NEO COSTITUITA BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. DEL RAMO D'AZIENDA RIGUARDANTE L'ATTIVITÀ BANCARIA CON OGNI CONSEGUENTE RESPONSABILITÀ E LEGITTIMAZIONE ATTIVA E PASSIVA IN CAPO ALLA BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.; 4) PER EFFETTO DI ATTO DI FUSIONE DEL 02 FEBBRAIO 2017 N. 103242 REP. E N. 35833 RACC. A MINISTERO DEL NOTAIO DR. GIOVANNI BATTISTA CALINI DI BRESCIA ED AVENTE EFFICACIA DAL 20 FEBBRAIO 2017 LA BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. VENIVA INCORPORATA IN UNIONE BANCHE ITALIANE SOCIETÀ PER AZIONI - UBI BANCA.5) CON ATTO A ROGITO NOTAIO CARLO MARCHETTI IN DATA 19 FEBBRAIO 2021, REP. N. 16046/8617, REGISTRATO A MILANO IL 04 MARZO 2021 AL N. 17765/1T ED ISCRITTO NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MODENA IN DATA 02 MARZO 2021, LA UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETÀ PER AZIONI, SEDE LE GALE IN PIAZZA VITTORIO VENETO N. 8 - 24122 BERGAMO, CAPITALE SOCIALE SOTTOSCRITTO E VERSATO DI EURO 2.843.177.160,24 (DUEMILIARDI OTTOCENTO QUARANTATREMILIONI CENTOSETTANTASETTEMILA CENTOESSANTA VIRGOLA VENTIQUEATTRO), NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI BERGAMO E CODICE FISCALE 03053920165, E LA SOCIETÀ UBI SISTEMI E SERVIZI - SOCIETÀ CONSORTILE PER AZIONI, CON SEDE IN BRESCIA VIA CEFALONIA N. 62, CAPITALE SOCIALE SOTTOSCRITTO E VERSATO DI EURO 36.149.948,64 (TRENTASEI MILIONI CENTOQUARANTANOVEMILA NOVECENTOQUARANTOTTO VIRGOLA SESSANTAQUATTRO), NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI BERGAMO E CODICE FISCALE 06417190011, HANNO CEDUTO ALLA BPER BANCA S.P.A., CON SEDE IN MODENA, VIA SAN CARLO N. 8/20, LA PIENA PROPRIETÀ DEL RAMO D'AZIENDA BANCARIA, DEFINITO COME RAMO D'AZIENDA UBI E LA PIENA PROPRIETÀ DEL RAMO DEFINITO COME RAMO D'AZIENDA UBIS; TRA LE FILIALI CEDUTE È RICOMPRESA LA FILIALE DI COMO, VIALE MASIA N. 10, ED È COMPRESO NEL RAMO D'AZIENDA UBI IL CITATO MUTUO; DELLA CESSIONE SI È DATA PUBBLICAZIONE OTTIZIA NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA N. 35 DEL 23 MARZO 2021, PARTE SECONDA.6) IN DATA 28 LUGLIO 2021 BPER BANCA S.P.A., CON SEDE LEGALE IN VIA SAN CARLO N. 8/20 - 41121 MODENA, ITALIA, CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MODENA N. 01153230360, PARTITA IVA N. 03830780361, CONCLUDEVANO CON [REDACTED] SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA CON SOCIO UNICO, COSTITUITA AI SENSI DELLA LEGGE 130 DEL 30 APRILE 1999, CON SEDE LEGALE IN CONEGLIANO (TV), VIA VITTORIO ALFIERI N. 1, CAPITALE SOCIALE EURO 10.000,00 I.V., CODICE FISCALE, PARTITA IVA E NUMERO D'ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TREVISO BELLUNO 05197150260, ISCRITTA NELL'



'ELENCO DELLE SOCIETA' VEICOLO TENUTO DALLA BANCA D'ITALIA AL N. 35830.9, UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI PECUNIARI IN BLOCCO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE E DELL'ART. 58 DEL TESTO UNICO BANCARIO, DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE DELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA N. 98 DEL 19 AGOSTO 2021, PARTE SECONDA.7) IN DATA 06.08.2018 GROGU SPV S.R.L., HA CONFERITO A PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. PROCURA

Trascrizioni



• **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascritto a Sassari il 09/04/1999

Reg. gen. 5105 - Reg. part. 3126

A favore di REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Formalità a carico della procedura

Note: SI PRECISA CHE LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI AVER PRESO ATTO DEL DIVIETO DI ALIENAZIONE E DI LOCAZIONE PREVISTO DALL'ARTICOLO 7 DELLA LEGGE REGIONALE N.32/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE, NONCHE' DELLE SANZIONI COMMINATE PER GLI ATTI POSTI IN ESSERE IN VIOLAZIONE DI TALE DIVIETO, E SI IMPEGNA PERCIO' A NON ALIENARE E A NON LOCARE L'ALLOGGIO IPOTECATO, OGGETTO DEL MUTUO, E AD ABITARLO PERSONALMENTE, IN MANIERA STABILE E CONTINUATIVA, PER UN PERIODO DI ANNI CINQUE (5) DECORRENTI DALLA DATA DI INIZIO DELL'AMMORTAMENTO DEL MUTUO STESSO, INTESO CHE IL VINCOLO SI ESTENDERA' A TUTTE LE QUOTE DI COMPROPRIETA', NONCHE' A TUTTE LE PERTINENZE, DIPENDENZE ED ACCESSIONI. SONO DISPENSATI DALL'OBBLIGO DI OCCUPARE ED ABITARE L'ALLOGGIO IPOTECATO, FERMO PERO' IL DIVIETO DI VENDITA DELLO STESSO, I LAVORATORI EMIGRATI DALLA SARDEGNA CHE DEBBANO PROLUNGARE LA PERMANENZA ALL'ESTERO, NONCHE' GLI ALTRI SOGGETTI AUTORIZZATI DALLA REGIONE AI SENSI DELLA NORMATIVA SOPRA RICHIAMATA.

• **Compravendita**

Trascritto a Sassari il 25/05/1999

Reg. gen. 7863 - Reg. part. 4896

Formalità a carico della procedura

Note: SI PRECISA CHE: IL TERRENO SU CUI INSISTE IL FABBRICATO ANZIDETTO E' FAVORITO DALLA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E VEICOLARE DA ESERCITARSI NELLA STRADINA INTERPODERALE DELLA LARGHEZZA DI ML.3 CON ACCESSO DALLA STRADA BUDDI BUDDI E COSTITUITA CON L'ATTO PUBBLICO GAROFALO NOTARO DEL 13 NOVEMBRE 1984 (REP.N. 30144) REGISTRATO A SASSARI IN DATA 3 DICEMBRE 1984 AL N. 7769. IL POZZO CHE FORNISCE L'ACQUA ALL'INTERO FABBRICATO E LA FOSSA SETTICA CHE PURE SERVE L'INTERO FABBRICATO SONO UBATI, RISPETTIVAMENTE, NEL CORTILE ANNESSO ALL'APPARTAMENTO COME SOPRA COMPRAVENDUTO (IL POZZO) E NEL TRATTO DI CORTILE DESTINATO A PASSO CARRAIO DISTINTO COL MAPPALE 203/8 (LA FOSSA SETTICA); LE PORZIONI DI FABBRICATO OVE SONO UBICATI TALI SERVIZI E QUELLE ATTRAVERSATE DALLE CONDUTTURE CHE NE CONSENTONO L'USO SONO PERTANTO GRAVATE DALLE RELATIVE SERVITU' DI PRESA D'ACQUA, ACQUEDOTTO E FOGNATURA NONCHE' DA QUELLE DI PASSAGGIO NECESSARIE PER LA LORO MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SERVITU' CHE A SEGUITO DEL PRESENTE ATTO VENGONO COSTITUITE EX ART. 1062 DEL CODICE CIVILE IN FAVORE DELLE ALTRE PORZIONI DI FABBRICATO CHE NE USUFRUISCONO. E' ESCLUSO DALLE PARTI CONDOMINIALI IL TRATTO DI CORTILE DESTINATO A PASSO CARRABILE DISTINTO IN CATASTO COL MAPPALE 203/8 E CHE RIMANE DI PROPRIETA' DELLA PARTE VENDITRICE ANCHE SE GRAVATO DALLA SERVITU' DI CUI IN APPRESSO, MENTRE GLI



ALTRI TRATTI DI CORTILE SONO ESCLUSI DALLE PARTI CONDOMINIALI AD ANNESSI ALLE SINGOLE UNITA' IMMIARI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI.

- **Compravendita**

Trascritto a Sassari il 07/06/2002

Reg. gen. 7328 - Reg. part. 5244

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: LA PARTE VENDITRICE HA GARANTITO CHE QUANTO ALIENATO E' DI SUA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA', LIBERO DA PESI, VINCOLI, IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, FATTA ECCEZIONE PER L'IPOTECA DI L. 180.000.000 ISCRITTA A FAVORE DEL BANCO DI SARDEGNA IN DATA 9 APRILE 1999, CASELLA 5104, ARTICOLO 860, CHE LA PARTE VENDITRICE SI E' OBBLIGATA DI FAR CANCELLARE A SUA CURA E SPESE E NEL PIU' BREVE TERMINE POSSIBILE.

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 03/04/2007

Reg. gen. 5081 - Reg. part. 3485

A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESIANO S.C.R.L.

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: TRATTASI DEI BENI SITI IN IN COMUNE CENSUARIO DI SORSO LOCALIT' EBBA FRISSA PORZIONE DEL FABBRICATO INSISTENTE SU TERRENO GI DISTINTO NEL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 31 CON IL MAPPALE 25; E PRECISAMENTE LA PORZIONE COSTITUITA DALL'APPARTAMENTO COMPOSTO DI TRE CAMERE ED ACCESSORI AL PIANO TERRA, CON ANNESSO CORTILE DI PERTINENZA, DISTINTO, NELLA PARTITA 1006091 DEL CATASTO DEI FABBRICATI, AL FOGLIO 31 CON IL MAPPALE 203 SUB 6, LOCALIT' EBBA FRISSA, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, VANI 4,5, CONFINANTE A STRADA VICINALE, [REDACTED] O LORO RISPETTIVI AVENTI CAUSA ED A PASSAGGIO COMUNE, SALVO ALTRI. IL CREDITO PER CUI SI PROCEDE AMMONTA A PRECETTATI EURO 41.158,88 OLTRE INTERESSI COME IN ATTI INDICATI E SPESE E COMPETENZE DI PROCEDURA.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 09/11/2022

Reg. gen. 18649 - Reg. part. 14059

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEL BENE IMMOBILE DESCRITTO NEL QUADRO B.



TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Panu Marta, nell'Esecuzione Immobiliare 159/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 159/2022 del R.G.E. ....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21



## INCARICO

All'udienza del 20/02/2023, il sottoscritto Ing. Panu Marta, con studio in Via Cesare Battisti, 8 - 07100 - Sassari (SS), email martapanu.mp@gmail.com, Tel. 3476139277, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sorso (SS) - Località Ebba Frissa, edificio PT (Coord. Geografiche: 40.810663, 8.509547)

## DESCRIZIONE

L'immobile è sito in Località Ebba Frissa nel Comune di Sorso.

Il P.U.C. del Comune di Sorso individua la zona come:

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E (ART. 13 Norme di Attuazione)

Definiscono le zone del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti

Delle quattro sottozone previste, classificate in base alle direttive per le zone agricole impartite con Decreto Regionale n. 228 del 03/08/94 il bene in oggetto si trova in Zona E3) aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

Si tratta di una località di villette sparse, perlopiù bifamiliari, con lotti di terreno annessi.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sorso (SS) - Località Ebba Frissa, edificio PT

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



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



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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Il lotto in oggetto confina a Ovest con il secondo immobile facente parte del fabbricato bifamiliare, a Nord con la strada sterrata che conduce all'accesso del secondo immobile, a Est con la strada che si dirama da Via Fiorita e che termina proprio all'altezza del lotto in oggetto, e a Sud con un'altra proprietà della stessa tipologia della proprietà oggetto di Esecuzione Immobiliare.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	79,58 mq	94,70 mq	1	94,70 mq	2,90 m	Terra
Giardino	150,00 mq	150,00 mq	0,18	27,00 mq	0,00 m	
Veranda	31,75 mq	35,45 mq	0,95	33,68 mq	2,90 m	
Cortile	89,00 mq	94,00 mq	0,18	16,92 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>172,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>172,30 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di perizia è composto da un lotto di terreno comprendente orto, cortile e porticato con annesso un immobile ad uso abitazione, facente parte di un fabbricato residenziale bifamiliare.

L'accesso all'immobile avviene da porta blindata nella zona del porticato. L'ambiente all'ingresso è la cucina, con finestra sul cortile lato sud, camino, stufa e pellet e condizionatore, dalla quale si accede a un ampio altro spazio centrale aperto sulla cucina e senza infissi esterni non utilizzato ma che precedentemente alla costruzione del volume abusivo (cucina) fungeva da sala/cucina. Da questo ambiente si accede al corridoio con accesso alle due camere da letto, entrambe finestrate e con condizionatore; la camera più piccola non rispetta i metri quadri minimi per essere adibita a camera da letto, nonostante al suo interno vi sia un letto matrimoniale. Dall'ambiente centrale si accede al bagno, finestrato, che non presenta un antibagno ed è completo di tutti i sanitari e bollitore elettrico per acqua calda sanitaria.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1998 al 06/05/1999		Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 203, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3.5 Piano T
Dal 06/05/1999 al 31/05/2002		Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 203, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4.5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 33.699,00 Piano T
Dal 31/05/2002 al 20/10/2023		Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 203, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4.5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 336,99 Piano T

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

Per una visione completa della cronistoria catastale vedere Visure Storiche Analitica e Sintetica in allegato.

### DATI CATASTALI

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



	31	203	6		A3	2	4.5	86 mq	336,99 €	T
--	----	-----	---	--	----	---	-----	-------	----------	---

**Corrispondenza catastale**

L'immobile risulta difforme rispetto alla planimetria catastale depositata in Catasto, in quanto nel bene oggetto di perizia è presente un volume in più creato dalla chiusura del porticato, ospitante il locale cucina. La divisione interna degli altri ambienti corrisponde tranne che per il locale Bagno: il tramezzo tra locale bagno e ripostiglio è stato demolito per ampliare il servizio igienico e l'infisso verso l'esterno si trova in posizione differente. Altresi la camera da letto singola non presenta le dimensioni minime per cui dovrebbe essere indicata come locale di sgombero e non dovrebbe essere utilizzata come camera da letto (con all'interno un letto matrimoniale).

All'esterno si ha il porticato di dimensioni più ampie rispetto a quello individuato nella planimetria catastale.

**STATO CONSERVATIVO**

L'immobile è in un insufficiente stato conservativo, in quanto sono presenti infiltrazioni dalla copertura in tutta la zona con copertura piana. Queste infiltrazioni rendono gli ambienti insalubri. Per il resto le finiture, gli infissi interni ed esterni sono di media qualità.

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

IL TERRENO SU CUI INSISTE IL FABBRICATO ANZIDETTO E' FAVORITO DALLA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E VEICOLARE DA ESERCITARSI NELLA STRADINA INTERPODERALE DELLA LARGHEZZA DI ML.3 CON ACCESSO DALLA STRADA BUDDI BUDDI E COSTITUITA CON L'ATTO PUBBLICO GAROFALO NOTARO DEL 13 NOVEMBRE 1984 (REP.N. 30144) REGISTRATO A SASSARI IN DATA 3 DICEMBRE 1984 AL N. 7769. IL POZZO CHE FORNISCE L'ACQUA ALL'INTERO FABBRICATO E LA FOSSA SETTICA CHE PURE SERVE L'INTERO FABBRICATO SONO UBATI, RISPETTIVAMENTE, NEL CORTILE ANNESSO ALL'APPARTAMENTO COME SOPRA

COMPRAVENDUTO (IL POZZO) E NEL TRATTO DI CORTILE DESTINATO A PASSO CARRAIO DISTINTO COL MAPPAL 203/8 (LA FOSSA SETTICA); LE PORZIONI DI FABBRICATO OVE SONO UBICATI TALI SERVIZI E QUELLE ATTRAVERSATE DALLE CONDUTTURE CHE NE CONSENTONO L'USO SONO PERTANTO GRAVATE DALLE RELATIVE SERVITU' DI PRESA D'ACQUA, ACQUEDOTTO E FOGNATURA NONCHE' DA QUELLE DI PASSAGGIO NECESSARIE PER LA LORO MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SERVITU' CHE A SEGUITO DEL PRESENTE ATTO VENGONO COSTITUITE EX ART. 1062 DEL CODICE CIVILE IN FAVORE DELLE ALTRE PORZIONI DI FABBRICATO CHE NE USUFRUISCONO. E' ESCLUSO DALLE PARTI CONDOMINIALI IL TRATTO DI CORTILE DESTINATO A PASSO CARRABILE DISTINTO IN CATASTO COL MAPPAL 203/8 ANCHE SE GRAVATO DALLA SERVITU' DI CUI IN APPRESSO, MENTRE GLI ALTRI TRATTI DI CORTILE SONO ESCLUSI DALLE PARTI CONDOMINIALI AD ANNESSI ALLE

SINGOLE UNITA' IMMIARI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Esposizione: Nord, Est, Sud  
Altezza interna utile: 2.90



Fondazioni in c.a.

Pavimentazione su terreno: vespaio di pietrame calcareo duro, toutvenant e masso di conglomerato cementizio magro.

Str. verticali: Muratura in blocchi di cls, sarebbe auspicabile l'inserimento di una coibentazione esterna.

Str. Orizzontali: Solaio di copertura in laterocemento. Sono presenti segni evidenti di infiltrazioni copiose determinate dal deterioramento dello strato di impermeabilizzazione della copertura piana da rimuovere e sostituire

Copertura inclinata cucina: laterocemento finito con tegole.

Infissi esterni: Infissi in pvc con vetrocamera provvisti di persiane in pvc, media fattura.

Impianto elettrico sottotraccia completo di punti luce, interruttori, prese di corrente;

Impianto idrico e fognario in PVC funzionante.

Terreno esclusivo: cortile e giardino ad uso orto

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati [REDACTED]

## PROVENIENZE VENTENNALI

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 risulta attualmente invariata.

Non vi sono atti successivi al pignoramento

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Sassari il 09/04/1999  
Reg. gen. 5104 - Reg. part. 860  
Importo: € 180.000,00  
A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

[REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 72.000,00

Spese: € 0,00



Percentuale interessi: 5,00 %

Data: 09/04/1999

Note: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 08/06/1999 Servizio di P.I. di SASSARI Registro particolare n. 1800 Registro generale n. 8728 Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA

ANNOTAZIONE presentata il 12/05/2003 Servizio di P.I. di SASSARI Registro particolare n. 998 Registro generale n. 9341 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Sassari il 07/06/2002

Reg. gen. 7329 - Reg. part. 1109

Importo: € 90.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESIANO S.C.R.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.000,00

Percentuale interessi: 4,95 %

Note: IL MUTUO E' STATO EROGATO CONTESTUALMENTE ALLA STIPULA DEL PRESENTE ATTO. LA SOMMA CAPITALE MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA, CHE AL RIGUARDO ESPRESSAMENTE SI E' IMPEGNATA, ENTRO MESI 240 DAL 31/05/2002, MAGGIORATA DEGLI INTERESSI MATURANDI, IL CUI TASSO E' STATO PATTUITO NELLA MISURA DEL 4,950% ANNUO NOMINALE, SOGGETTO A VARIAZIONE SECONDO LE MODALITA' PREVISTE DI SEGUITO. IN PARTICOLARE LA MISURA DEL TASSO VERRA' RIDETERMINATA, AD OGNI DATA DI REVISIONE, NELLA MISURA DI 1,900 PUNTI PERCENTUALI IN PIU' DELLA MEDIA ARITMETICA, CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI, DEL PARAMETRO INDICATO DI SEGUITO. TALE RESTITUZIONE DOVRA' ESSERE ESEGUITA MEDIANTE: N. 240 RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO, CIASCUNA COMPRESIVA DI CAPITALE ED INTERESSI, DETERMINE SECONDO IL METODO "ALLA FRANCESE" (RATE COSTANTI COMPRESIVE DI QUOTA DI CAPITALE CRESCENTE E DI QUOTE DI INTERESSI DECRESCENTI). TUTTE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO OGNI MESE NELLO STESSO GIORNO DI CALENDARIO IN CUI VIENE SOTTOSCRITTO IL PRESENTE ATTO. QUALORA L'ATTO SIA SOTTOSCRITTO NELL'ULTIMO GIORNO DEL MESE, LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO SEMPRE IL GIORNO DELLA FINE DI OGNI MESE DI SCADENZA DELLE RATE STESSO ANCHE SE NON COINCIDENTE CON IL GIORNO DELLA STIPULA. AL TASSO DI INTERESSE INIZIALE SOPRA PATTUITO ED IN APPLICAZIONE DEL SUDDETTO METODO DI AMMORTAMENTO "ALLA FRANCESE", CALCOLATO SULLA SOMMA TOTALE DEL MUTUO, CIASCUNA RATA DI AMMORTAMENTO AMMONTA A EURO 394,32. LE MODIFICAZIONI DELLA MISURA DEL TASSO DI INTERESSE COMPORTERANNO LA RIELABORAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLE NUOVE CONDIZIONI DI TASSO, SULLA BASE DEL DEBITO E DELLA DURATA RESIDUI, CON CONSEGUENTE RICALCOLO DELLA NUOVA RATA COSTANTE DI AMMORTAMENTO. PER I MUTUI CON RATE DI PAGAMENTO MENSILI IL TASSO DI INTERESSE APPLICATO AL MUTUO SARA' OGGETTO DI REVISIONE ALLE DATE DEL 1° GENNAIO, 1° APRILE, 1° LUGLIO E 1° OTTOBRE DI OGNI ANNO, CON ESCLUSIONE DELLAPRIMA DATA DI REVISIONE COINCIDENTE O IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVA AL 31/05/2002. PER I MUTUI CON RATE DI PAGAMENTO SEMESTRALI IL TASSO DI INTERESSE APPLICATO AL MUTUO SARA' OGGETTO DI REVISIONE DUE VOLTE ALL'ANNO CON LE SEGUENTI SCADENZE: IL 1° GENNAIO ED IL 1° LUGLIO DI OGNI ANNO PER I MUTUI STIPULATI NEL PRIMO O NEL TERZO TRIMESTRE SOLARE; IL 1° APRILE O IL 1° OTTOBRE DI OGNI ANNO PER I MUTUI STIPULATI NEL SECONDO O NEL QUARTO TRIMESTRE SOLARE, A PARTIRE DALLA REVISIONE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVA AL 31/05/2002. TUTTE LE SUDDETTE REVISIONI, INDIPENDENTEMENTE DALLA PERIODICITA' DELLE RATE DI PAGAMENTO, AVRANNO EFFETTO SULLA RATA SUCCESSIVA A QUELLA IN CORSO ALLA DATA DI CIASCUNA REVISIONE DEL TASSO. IN TALI DATE DI REVISIONE IL TASSO DI INTERESSE VERRA' RIDETERMINATO IN BASE ALLA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DEI VALORI GIORNALIERI DEL TASSO EURIBOR A SEI MESI, RELATIVA AL MESE DI DICEMBRE, MARZO, GIUGNO E SETTEMBRE DI OGNI ANNO. A GARANZIA DELL'ESATTO E PUNTUALE ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA DERIVANTI DAL PRESENTE MUTUO, E IN PARTICOLARE A GARANZIA



DEL PAGAMENTO; DELL'IMPORTO CAPITALE DEL MUTUO FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 60.000; DI UN TRIENNIO DI INTERESSI NELLA MISURA CONTRATTUALE, DI EVENTUALI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA STABILITA, DELLE SPESE DI QUALUNQUE GENERE SIA GIUDIZIALI SIA EXTRAGIUDIZIALI CHE LA BANCA DOVESSE SOSTENERE PER IL REALIZZO E LA CONSERVAZIONE DEL PROPRIO CREDITO E DELLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO E PER QUALSIASI ALTRA SOMMA DOVUTA A TERMINI DEL PRESENTE ATTO, IL TUTTO DETERMINATO PRESUNTIVAMENTE IN EURO 30.000; E COSI' COMPLESSIVAMENTE, AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, PER LA SOMMA DI EURO 90.000, DA PARTE DE SIGNORI [REDACTED] STATA CONCESSA A FAVORE DELLA BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESIANO S.C.R.L. , AVENTE DOMICILIO AGLI EFFETTI DELL'ART. 2839 DEL CODICE CIVILE IN SASSARI, PRESSO IL BANCO DI SARDEGNA S.P.A., PIAZZA CASTELLO, IPOTECA SUGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO "B", NONCHE' SU TUTTE LE PERTINENZE, ACCESSIONI, EVENTUALI NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE. LA PARTE CONCEDENTE L'IPOTECA HA PRESO ATTO CHE L'IPOTECA SARA' REGOLATA ANCHE DALLE SPECIFICHE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELL'ART. 4 DELLE NORME GENERALI, NONCHE' DALLE APPLICABILI DISPOSIZIONI LEGISLATIVE IN MATERIA. LA PARTE MUTUATARIA ELEGGE DOMICILIO IN SORSO, LOCALITA' LU PADRU N. 26. Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 17/05/2022 Servizio di P.I. di SASSARI Registro particolare n. 1003 Registro generale n. 7682 Tipo di atto: 0668 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Pag. 4 - Fine

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Sassari il 17/05/2022  
Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1003  
Importo: € 90.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESIANO S.C.R.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.000,00

Data: 17/05/2022

N° repertorio: Presentazione n. 3

Note: CON LA PRESENTE FORMALITA' SI RINNOVA L'IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE D A CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DI CUI ALLA SCRITTURA PRIVATA CON SO TTOSCRIZIONE AUTENTICATA IN DATA 31/05/2002 NUMERO DI REPERTORIO 18586 6 DAL NOTAIO MANIGA LUIGI CODICE FISCALE MNGLGU53A251452V SEDE SASSARI (SS) ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR. II. DI SASSARI IN DATA 07/06/2002 AI NUMERI DI REGISTRO PARTICOLARE 1109 REGISTRO GENERALE 73 29 DI FORMALITA' A FAVORE BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESIANO S.C.R.L. SEDE BERGAMO (BG) CODICE FISCALE 00208220160 CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] PER L'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 90.000,00 DI CUI EUR 0 60.000,00 PER CAPITALE.SI TIENE A PRECISARE QUANTO SEGUE:LA PR ESENTE FORMALITA' IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI INDI CATI NELL'ORIGINARIA NOTA D'ISCRIZIONE (DA INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RIPORTATA E TRASCRITTA) LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2850 - SECONDO COMMA DEL CODICE CIVILE, E SI ES EGUE COMUNQUE CON SALVEZZA DEGLI ANNOTAMENTI ESEGUITI A MARGINE DELLA ORIGINARIA ISCRIZIONE SI PREMETTE QUANTO SEGUE:1) IN DATA 31/05/20 02 BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESIANO S.C.R.L. SEDE BERGAMO (BG) CODICE FISCALE 00208220160 HA STIPULATO CON I [REDACTED]

[REDACTED] IO GENERALIZZATI, SCRITTURA PRIVATA AU TENTICATA CON ATTO A ROGITO NOTAIO MANIGLIA LUIGI DI SASSARI (SS) REP. N. 185866 / RACC. 16329, MUNITA DI FORMULA ESECUTIVA IN DATA 08.05.20 12, PER ORIGINARI EURO 60.000,00.2) A GARANZIA DEL SUDDETTO MUTUO, I N DATA 07/06/2002, 2002 BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO



VARESINO S.C.R.L. SEDE BERGAMO (BG) CODICE FISCALE 00208220160 HA ISCRITTO IPOTECA VOLONTARIA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI SASSARI AI NN. REG. PART. 1109 / REG. GEN. 7329, A CARICO DEI SIGNORI [REDACTED] (COME SOPRA MEGLIO GENERALIZZATI, FINO ALLA CONCORRENZA DI COMPLESSIVI EURO 90.000,00.3) CON ATTO A ROGITO DEL 24.06.2003 A MINISTERO DEL NOTAIO DOTT. ARMANDO SANTUS DI BERGAMO (REP. 7894 / 2212 RACC.) BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESINO S.C.R.L. HA PROVVEDUTO ALLA SCORPORAZIONE ED AL CONFERIMENTO ALLA NEO COSTITUITA BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. DEL RAMO D'AZIENDA RIGUARDANTE L'ATTIVITA' BANCARIA CON OGNI CONSEGUENTE RESPONSABILITA' E LEGITTIMAZIONE ATTIVA E PASSIVA IN CAPO ALLA BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.;4) PER EFFETTO DI ATTO DI FUSIONE DEL 02 FEBBRAIO 2017 N. 103242 REP. E N. 35833 RACC. A MINISTERO DEL NOTAIO DR. GIOVANNI BATTISTA CALINI DI BRESCIA ED AVENTE EFFICACIA DAL 20 FEBBRAIO 2017 LA BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. VENIVA INCORPORATA IN UNIONE BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI - UBI BANCA.5) CON ATTO A ROGITO NOTAIO CARLO MARCHETTI IN DATA 19 FEBBRAIO 2021, REP. N. 16046/8617, REGISTRATO A MILANO IL 04 MARZO 2021 AL N. 17765/1T ED ISCRITTO NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MODENA IN DATA 02 MARZO 2021, LA UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI, SEDE LE GALE IN PIAZZA VITTORIO VENETO N. 8 - 24122 BERGAMO, CAPITALE SOCIALE SOTTOSCRITTO E VERSATO DI EURO 2.843.177.160,24 (DUEMILIARDI OTTOCENTO QUARANTATREMILIONI CENTOSETTANTASETTEMILA CENTOSESSENTA VIRGOLA VENTIQUEATTRO), NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI BERGAMO E CODICE FISCALE 03053920165, E LA SOCIETA' UBI SISTEMI E SERVIZI - SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI, CON SEDE IN BRESCIA VIA CEFALONIA N. 62, CAPITAL SOCIALE SOTTOSCRITTO E VERSATO DI EURO 36.149.948,64 (TRENTASEI MILIONI CENTOQUARANTANOVEMILA NOVECENTOQUARANTOTTO VIRGOLA SESSANTAQUATTRO), NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI BERGAMO E CODICE FISCALE 06417190011, HANNO CEDUTO ALLA BPER BANCA S.P.A., CON SEDE IN MODENA, VIA SAN CARLO N. 8/20, LA PIENA PROPRIETA' DEL RAMO D'AZIENDA BANCARIA, DEFINITO COME RAMO D'AZIENDA UBI E LA PIENA PROPRIETA' DEL RAMO DEFINITO COME RAMO D'AZIENDA UBISS; TRA LE FILIALI CEDUTE E' RICOMPRESA LA FILIALE DI COMO, VIALE MASIA N. 10, ED E' COMPRESO NEL RAMO D'AZIENDA UBI IL CITATO MUTUO; DELLA CESSIONE SI E' DATA PUBBLICAZIONE OTTIZIA NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA N. 35 DEL 23 MARZO 2021, PARTE SECONDA.6) IN DATA 28 LUGLIO 2021 BPER BANCA S.P.A., CON SEDE LEGALE IN VIA SAN CARLO N. 8/20 - 41121 MODENA, ITALIA, CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MODENA N. 01153230360, PARTITA IVA N. 03830780361, CONCLUDEVANO CON [REDACTED] SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON SOCIO UNICO, COSTITUITA AI SENSI DELLA LEGGE 130 DEL 30 APRILE 1999, CON SEDE LEGALE IN CONEGLIANO (TV), VIA VITTORIO ALFIERI N. 1, CAPITAL SOCIALE EURO 10.000,00 I.V., CODICE FISCALE, PARTITA IVA E NUMERO D'ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TREVISO BELLUNO 05197150260, ISCRITTA NELL' 'ELENCO DELLE SOCIETA' VEICOLO TENUTO DALLA BANCA D'ITALIA AL N. 35830\_9, UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI PECUNIARI IN BLOCCO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE E DELL'ART. 58 DEL TESTO UNICO BANCARIO, DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE DULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA N. 98 DEL 19 AGOSTO 2021, PARTE SECONDA.7) IN DATA 06.08.2018 GROGU SPV S.R.L., HA CONFERITO A PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. PROCURA

**Trascrizioni**

- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascritto a Sassari il 09/04/1999  
 Reg. gen. 5105 - Reg. part. 3126  
 A favore di REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



Formalità a carico della procedura

Note: SI PRECISA CHE LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI AVER PRESO ATTO DEL DIVIETO DI ALIENAZIONE E DI LOCAZIONE PREVISTO DALL'ARTICOLO 7 DELLA LEGGE REGIONALE N.32/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE, NONCHE' DELLE SANZIONI COMMINATE PER GLI ATTI POSTI IN ESSERE IN VIOLAZIONE DI TALE DIVIETO, E SI IMPEGNA PERCIO' A NON ALIENARE E A NON LOCARE L'ALLOGGIO IPOTECATO, OGGETTO DEL MUTUO, E AD ABITARLO PERSONALMENTE, IN MANIERA STABILE E CONTINUATIVA, PER UN PERIODO DI ANNI CINQUE (5) DECORRENTI DALLA DATA DI INIZIO DELL'AMMORTAMENTO DEL MUTUO STESSO, INTESO CHE IL VINCOLO SI ESTENDERA' A TUTTE LE QUOTE DI COMPROPRIETA', NONCHE' A TUTTE LE PERTINENZE, DIPENDENZE ED ACCESSIONI. SONO DISPENSATI DALL'OBBLIGO DI OCCUPARE ED ABITARE L'ALLOGGIO IPOTECATO, FERMO PERO' IL DIVIETO DI VENDITA DELLO STESSO, I LAVORATORI EMIGRATI DALLA SARDEGNA CHE DEBBANO PROLUNGARE LA PERMANENZA ALL'ESTERO, NONCHE' GLI ALTRI SOGGETTI AUTORIZZATI DALLA REGIONE AI SENSI DELLA NORMATIVA SOPRA RICHIAMATA.

- **Compravendita**

Trascritto a Sassari il 25/05/1999

Reg. gen. 7863 - Reg. part. 4896

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: SI PRECISA CHE: IL TERRENO SU CUI INSISTE IL FABBRICATO ANZIDETTO E' FAVORITO DALLA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E VEICOLARE DA ESERCITARSI NELLA STRADINA INTERPODERALE DELLA LARGHEZZA DI ML.3 CON ACCESSO DALLA STRADA BUDDI BUDDI E COSTITUITA CON L'ATTO PUBBLICO GAROFALO NOTARO DEL 13 NOVEMBRE 1984 (REP.N. 30144) REGISTRATO A SASSARI IN DATA 3 DICEMBRE 1984 AL N. 7769. IL POZZO CHE FORNISCE L'ACQUA ALL'INTERO FABBRICATO E LA FOSSA SETTICA CHE PURE SERVE L'INTERO FABBRICATO SONO UBATI, RISPETTIVAMENTE, NEL CORTILE ANNESSO ALL'APPARTAMENTO COME SOPRA COMPRAVENDUTO (IL POZZO) E NEL TRATTO DI CORTILE DESTINATO A PASSO CARRAIO DISTINTO COL MAPPALE 203/8 (LA FOSSA SETTICA); LE PORZIONI DI FABBRICATO OVE SONO UBICATI TALI SERVIZI E QUELLE ATTRAVERSATE DALLE CONDUTTURE CHE NE CONSENTONO L'USO SONO PERTANTO GRAVATE DALLE RELATIVE SERVITU' DI PRESA D'ACQUA, ACQUEDOTTO E FOGNATURA NONCHE' DA QUELLE DI PASSAGGIO NECESSARIE PER LA LORO MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SERVITU' CHE A SEGUITO DEL PRESENTE ATTO VENGONO COSTITUITE EX ART. 1062 DEL CODICE CIVILE IN FAVORE DELLE ALTRE PORZIONI DI FABBRICATO CHE NE USUFRUISCONO. E' ESCLUSO DALLE PARTI CONDOMINIALI IL TRATTO DI CORTILE DESTINATO A PASSO CARRABILE DISTINTO IN CATASTO COL MAPPALE 203/8 E CHE RIMANE DI PROPRIETA' DELLA PARTE VENDITRICE ANCHE SE GRAVATO DALLA SERVITU' DI CUI IN APPRESSO, MENTRE GLI ALTRI TRATTI DI CORTILE SONO ESCLUSI DALLE PARTI CONDOMINIALI AD ANNESSI ALLE SINGOLE UNITA' IMMIARI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI.

- **Compravendita**

Trascritto a Sassari il 07/06/2002

Reg. gen. 7328 - Reg. part. 5244

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: LA PARTE VENDITRICE HA GARANTITO CHE QUANTO ALIENATO E' DI SUA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA', LIBERO DA PESI, VINCOLI, IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, FATTA ECCEZIONE PER L'IPOTECA DI L. 180.000.000 ISCRITTA A FAVORE DEL BANCO DI SARDEGNA IN DATA 9 APRILE 1999, CASELLA 5104, ARTICOLO 860, CHE LA PARTE VENDITRICE SI E' OBBLIGATA DI FAR CANCELLARE A SUA CURA E SPESE E NEL PIU' BREVE TERMINE POSSIBILE.

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 03/04/2007

Reg. gen. 5081 - Reg. part. 3485



A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESENO S.C.R.L.

Formalità a carico della procedura

Note: TRATTASI DEI BENI SITI IN IN COMUNE CENSUARIO DI SORSO LOCALIT "EBBA FRISSA" PORZIONE DEL FABBRICATO INSISTENTE SU TERRENO GI DISTINTO NEL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 31 CON IL MAPPALE 25; E PRECISAMENTE LA PORZIONE COSTITUITA DALL'APPARTAMENTO COMPOSTO DI TRE CAMERE ED ACCESSORI AL PIANO TERRA, CON ANNESSO CORTILE DI PERTINENZA, DISTINTO, NELLA PARTITA 1006091 DEL CATASTO DEI FABBRICATI, AL FOGLIO 31 CON IL MAPPALE 203 SUB 6, LOCALIT EBBA FRISSA, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, VANI 4,5, CONFINANTE A STRADA VICINALE, A [REDACTED] D LORO RISPETTIVI AVENTI CAUSA ED A PASSAGGIO COMUNE, SALVO ALTRI. IL CREDITO PER CUI SI PROCEDE AMMONTA A PRECETTATI EURO 41.158,88 OLTRE INTERESSI COME IN ATTI INDICATI E SPESE E COMPETENZE DI PROCEDURA.

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 09/11/2022

Reg. gen. 18649 - Reg. part. 14059

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEL BENE IMMOBILE DESCRITTO NEL QUADRO B.

**NORMATIVA URBANISTICA**

ART. 13 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E Definiscono le zone del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti Si sono previste quattro sottozone classificate in base alle direttive per le zone agricole impartite con Decreto Regionale n. 228 del 03/08/94 che sono:

- E1 ) aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata
- E2 ) aree di primaria importanza per la funzione agricolo -produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni
- E3) aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali
- E5 ) aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale

**TIPI DI INTERVENTO**

Sono consentiti i seguenti tipi di intervento :

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali
- fabbricati per agriturismo così come normati all'art. 3 DPGR n.228 del 03/08/94 e successive modifiche ed integrazioni.
- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva )
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale (case di riposo per anziani, impianti e centri sportivi etc.)
- è inoltre ammessa l'eventuale residenza del conduttore del fondo Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi inoltre interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento, nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico,

la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo può essere variata in una di quelle consentite in zona agricola.

#### 21 INDICI E PARAMETRI

Sono ammesse le attività relative all'agricoltura, alla pastorizia e zootecnia, all'itticoltura, alla silvicoltura, alla trasformazione e coltivazione dei prodotti dell'azienda, al turismo rurale, all'agriturismo anche attraverso punti di ristoro ed alla attività di recupero terapeutico dei disabili e dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale nei limiti consentiti dai seguenti indici : Indici massimi

- 0,20 mc/mq per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

- 0,03 mc/mq per le residenze;

- 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali ( forestazione produttiva );

- sino a 0,10 mc/mq per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale . Superfici minime del fondo agricolo per consentire l'edificabilità :

- per impianti serricoli, orticoli ed impianti vivaistici Ha 0,50

- per residenze, fabbricati e strutture necessari alla conduzione del fondo Ha 1,00

- per agriturismo e punti di ristoro Ha 3,00

- per punti di ristoro, con annessa la residenza, indipendenti da una azienda agricola Ha 3,00

- per punti di ristoro uniti con residenza ed attrezzature per la conduzione del fondo Ha 6,00

- nelle vari zone E per il raggiungimento della superficie minima richiesta potrà utilizzarsi anche più di un corpo aziendale della stessa proprietà, cioè appezzamenti non contigui ma che siano comunque al servizio dell'azienda a condizione che venga prodotto un atto notarile di vincolo registrato e trascritto. Le distanze da osservare sono le seguenti : dai confini di proprietà

- Gli edifici dovranno essere costruiti ad una distanza minima di m. 5 dai confini o sul confine fatti salvi i distacchi di cui al D.L. 285 del 30/04/1992 e D.P.R. 495 del 16/12/1992.

- nel caso di allevamenti zootecnici la distanza non deve essere inferiore ai 50 m dai confini di proprietà. la distanza minima tra i fabbricati è pari alla media della altezza dei medesimi, mai inferiore ai 10 m.

- nel caso di strade provinciali e statali la distanza da rispettare è di m 30

- nel caso di strade comunali, la distanza da rispettare è di m 20 • nel caso di strade consortili e vicinali la distanza da rispettare è di m. 10

- nel caso di edifici preesistenti, che ricadono in tali fasce, sono consentiti la- 22 vori di ampliamento, di restauro, di ristrutturazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte prospiciente la strada . Per i nuovi fabbricati sono previste distanze dal limite delle zone territoriali A, B, C, D, F, G e sono:

- m 500 se si tratta di allevamenti per suini • m 300 se si tratta di allevamenti per avicunicoli

- m 100 se si tratta di allevamenti per bovini, ovocaprini ed equini Le distanze di cui ai punti precedenti non si applicano agli impianti di acquicoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del CC per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà . - Rapporto di copertura I fabbricati per allevamenti zootecnico -intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50% Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.

#### VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- E' fatto obbligo il mantenimento di portali in pietra a sostegno dei cancelli di ingresso ai fondi agricoli

- Tutte le costruzioni dovranno rispettare la tipologia tipica della zona o quella indicata dai piani attuativi

- Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri .la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità .



- l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo .
- i fabbricati esistenti devono essere conservati con tutti gli elementi stilistici e decorativi preesistenti e ricostruiti con materiali originari laddove deteriorati .
- Si consente la realizzazione di un fabbricato rurale minimo ( deposito attrezzi ) di dimensione interna massima 4.00x4.00 m ed altezza media di m 3.00 .Le caratteristiche architettoniche di questi fabbricati dovranno essere quelle dei fabbricati rurali caratteristici della zona .
- Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale n.285 del 30/04/1992 e D.P.R. 495 del 16.12.1992, ed in 23 quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della L. n° 457 del 05/08/78;
  - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente.
 Gli interventi edilizi saranno consentiti purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale .
- Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade o per la realizzazione di opere pubbliche in generale, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso e della volumetria, nei limiti consentiti dalla normativa delle zone agricole, in aree adiacenti anche inferiori alla superficie minima stabilita.
- Ferme restando le prescrizioni di cui alla legge n.319 del 10/05/76, e sino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia di smaltimento dei rifiuti, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro tre anni dall'entrata in vigore della presente norma, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna ; nello stesso tempo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### PRECEDENTI AUTORIZZATIVI:

Progetto di suddivisione e frazionamento di una unità abitativa in due unità abitative; prot. 2354 del 16/02/99 pratica n. 16 del 31/02/99.

Concessione edilizia in sanatoria, concessione onerosa n. 747 del 22/10/98

Concessione edilizia n. 42 del 20/09/99

Concessione edilizia in sanatoria del 25/02/03.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

L'immobile non risulta regolare in quanto presenta un volume abusivo non sanabile, relativo al locale cucina; nel locale bagno è stato inglobato il ripostiglio e l'infitto esterno si trova in una posizione differente rispetto al progetto, in quanto la finestratura originale è stata chiusa perchè affiancata dal volume abusivo. La copertura nei disegni di progetto risulta a doppia falda mentre allo stato dei luoghi vi è una copertura piana. E' presente un porticato esterno non presente nei disegni dello stato assentito.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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** - Villetta ubicata a Sorso (SS) - Località Ebba Frissa, edificio PT  
L'immobile è sito in Località Ebba Frissa nel Comune di Sorso. il P.U.C. del Comune di Sorso individua la zona come: ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E (ART. 13 Norme di Attuazione) Definiscono le zone del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agropastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti Delle quattro sottozone previste, classificate in base alle direttive per le zone agricole impartite con Decreto Regionale n. 228 del 03/08/94 il bene in oggetto si trova in Zona E3) aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali. Si tratta di una località di villette sparse, perlopiù bifamiliari, con lotti di terreno annessi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 203, Sub. 6, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 180.000,00  
La demolizione del volume abusivo e il ripristino dei luoghi come da ultima concessione edilizia ha un costo che si aggira intorno ai 30.000 €. Si deve inoltre prevedere un ripristino dello strato di impermeabilizzazione della copertura piana e rivedere le pendenze dello stesso in modi che non si verifichino accumuli d'acqua piovana con un costo di circa 7.000 €. Pertanto il prezzo dell'immobile stimato per 1.500 €/mq (prezzo desunto dalla media tra il valore di mercato immobiliare nella stessa zona del bene oggetto di esecuzione e i valori OMI della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate) viene ribassato e ricalcolato, scorpendo dalla superficie convenzionale quella relativa al volume abusivo e che viene poi ricalcolata come pertinenza (giardino o cortile, con un coefficiente dello 0.18) e sottraendo le spese di ripristino dei luoghi, per un valore finale di 1200 €/mq.  
Per completezza di informazioni, la superficie convenzionale ricalcolata è pari a 150 mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Sorso (SS) - Località Ebba Frissa, edificio PT	172,30 mq	1.200,00 €/mq	€ 180.000,00	100,00%	€ 180.000,00
				Valore di stima:	€ 180.000,00

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 23/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Panu Marta

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria Stato attuale (Aggiornamento al 20/10/2023)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Planimetria difformità (Aggiornamento al 20/10/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica analitica (Aggiornamento al 20/10/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica sintetica (Aggiornamento al 20/10/2023)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 20/10/2023)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Precedenti autorizzativi: concessioni edilizie e progetto (Aggiornamento al 20/10/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Attestato di Prestazione energetica con doc di Invio alla Regione Sardegna (Aggiornamento al 20/10/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Immagini Immobile (Aggiornamento al 20/10/2023)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sorso (SS) - Località Ebba Frissa, edificio PT

L'immobile è sito in Località Ebba Frissa nel Comune di Sorso. Il P.U.C. del Comune di Sorso individua la zona come: ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E (ART. 13 Norme di Attuazione) Definiscono le zone del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti Delle quattro sottozone previste, classificate in base alle direttive per le zone agricole impartite con Decreto Regionale n. 228 del 03/08/94 il bene in oggetto si trova in Zona E3) aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali. Si tratta di una località di villette sparse, perlopiù bifamiliari, con lotti di terreno annessi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 203, Sub. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: ART. 13 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E Definiscono le zone del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti Si sono previste quattro sottozone classificate in base alle direttive per le zone agricole impartite con Decreto Regionale n. 228 del 03/08/94 che sono: • E1 ) aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata • E2 ) aree di primaria importanza per la funzione agricolo -produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni • E3) aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali • E5 ) aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale **TIPI DI INTERVENTO** Sono consentiti i seguenti tipi di intervento : • fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali • fabbricati per agriturismo così come normati all'art. 3 DPGR n.228 del 03/08/94 e successive modifiche ed integrazioni. • fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva ) • strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale (case di riposo per anziani, impianti e centri sportivi etc.) • è inoltre ammessa l'eventuale residenza del conduttore del fondo Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi inoltre interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento, nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo può essere variata in una di quelle consentite in zona agricola. **21 INDICI E PARAMETRI** Sono ammesse le attività relative all'agricoltura, alla pastorizia e zootecnia, all'itticoltura, alla silvicoltura, alla trasformazione e coltivazione dei prodotti dell'azienda, al turismo rurale, all'agriturismo anche attraverso punti di ristoro ed alla attività di recupero terapeutico dei disabili e dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale nei limiti consentiti dai seguenti indici : Indici massimi • 0,20 mc/mq per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali; • 0,03 mc/mq per le residenze; • 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali ( forestazione produttiva ); • sino a 0,10 mc/mq per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale . Superfici minime del fondo agricolo per consentire l'edificabilità : • per impianti serricoli, orticoli ed impianti vivaistici Ha 0,50 • per residenze, fabbricati e strutture necessari alla conduzione del fondo Ha 1,00 • per agriturismo e punti di ristoro Ha 3,00 • per punti di ristoro, con annessa la residenza, indipendenti da una azienda agricola Ha 3,00 •



per punti di ristoro uniti con residenza ed attrezzature per la conduzione del fondo Ha 6,00 • nelle vari zone E per il raggiungimento della superficie minima richiesta potrà utilizzarsi anche più di un corpo aziendale della stessa proprietà, cioè appezzamenti non contigui ma che siano comunque al servizio dell'azienda a condizione che venga prodotto un atto notarile di vincolo registrato e trascritto. Le distanze da osservare sono le seguenti : dai confini di proprietà • Gli edifici dovranno essere costruiti ad una distanza minima di m. 5 dai confini o sul confine fatti salvi i distacchi di cui al D.L. 285 del 30/04/1992 e D.P.R. 495 del 16/12/1992. • nel caso di allevamenti zootecnici la distanza non deve essere inferiore ai 50 m dai confini di proprietà. la distanza minima tra i fabbricati è pari alla media della altezza dei medesimi, mai inferiore ai 10 m. • nel caso di strade provinciali e statali la distanza da rispettare è di m 30 • nel caso di strade comunali, la distanza da rispettare è di m 20 • nel caso di strade consortili e vicinali la distanza da rispettare è di m. 10 • nel caso di edifici preesistenti, che ricadono in tali fasce, sono consentiti la- 22 vori di ampliamento, di restauro, di ristrutturazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte prospiciente la strada . Per i nuovi fabbricati sono previste distanze dal limite delle zone territoriali A, B, C, D, F, G e sono: • m 500 se si tratta di allevamenti per suini • m 300 se si tratta di allevamenti per avicunicoli • m 100 se si tratta di allevamenti per bovini, ovocaprini ed equini Le distanze di cui ai punti precedenti non si applicano agli impianti di acquicoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del CC per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà . - Rapporto di copertura I fabbricati per allevamenti zootecnico -intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50% Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria. VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI • E' fatto obbligo il mantenimento di portali in pietra a sostegno dei cancelli di ingresso ai fondi agricoli • Tutte le costruzioni dovranno rispettare la tipologia tipica della zona o quella indicata dai piani attuativi • Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri .la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità . • l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo . • i fabbricati esistenti devono essere conservati con tutti gli elementi stilistici e decorativi preesistenti e ricostruiti con materiali originari laddove deteriorati . • Si consente la realizzazione di un fabbricato rurale minimo ( deposito attrezzi ) di dimensione interna massima 4.00x4.00 m ed altezza media di m 3.00 .Le caratteristiche architettoniche di questi fabbricati dovranno essere quelle dei fabbricati rurali caratteristici della zona . • Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale n.285 del 30/04/1992 e D.P.R. 495 del 16.12.1992, ed in 23 quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere: a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della L. n° 457 del 05/08/78; b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne; c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente. Gli interventi edilizi saranno consentiti purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale . • Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade o per la realizzazione di opere pubbliche in generale, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso e della volumetria, nei limiti consentiti dalla normativa delle zone agricole, in aree adiacenti anche inferiori alla superficie minima stabilita. • Ferme restando le prescrizioni di cui alla legge n.319 del 10/05/76, e sino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia di smaltimento dei rifiuti, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro tre anni dall'entrata in vigore della presente norma, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna ; nello



stesso tempo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 159/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Sorso (SS) - Località Ebba Frissa, edificio PT		
<b>Diritto reale:</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 203, Sub. 6, Categoria A3	<b>Superficie</b>	172,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in un insufficiente stato conservativo, in quanto sono presenti infiltrazioni dalla copertura in tutta la zona con copertura piana. Queste infiltrazioni rendono gli ambienti insalubri. Per il resto le finiture, gli infissi interni ed esterni sono di media qualità.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è sito in Località Ebba Frissa nel Comune di Sorso. Il P.U.C. del Comune di Sorso individua la zona come: ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E (ART. 13 Norme di Attuazione) Definiscono le zone del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agropastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti. Delle quattro sottozone previste, classificate in base alle direttive per le zone agricole impartite con Decreto Regionale n. 228 del 03/08/94 il bene in oggetto si trova in Zona E3) aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali. Si tratta di una località di villette sparse, perlopiù bifamiliari, con lotti di terreno annessi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati [REDACTED]		

Firmato Da: PNUMRT82A6545206200030338283007.DXF0K1CD2PRBGV4CLJWH8U092Y+ Emesso Da: REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA - CA.CITTADINI Serial#: 1c37b1



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Sassari il 09/04/1999  
Reg. gen. 5104 - Reg. part. 860  
Importo: € 180.000,00  
A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 72.000,00

Spese: € 0,00

Percentuale interessi: 5,00 %

Data: 09/04/1999

Note: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 08/06/1999 Servizio di P.I. di SASSARI Registro particolare n. 1800 Registro generale n. 8728 Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA ANNOTAZIONE presentata il 12/05/2003 Servizio di P.I. di SASSARI Registro particolare n. 998 Registro generale n. 9341 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Sassari il 07/06/2002

Reg. gen. 7329 - Reg. part. 1109

Importo: € 90.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESENO S.C.R.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.000,00

Percentuale interessi: 4,95 %

Note: IL MUTUO E' STATO EROGATO CONTESTUALMENTE ALLA STIPULA DEL PRESENTE ATTO. LA SOMMA CAPITALE MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA, CHE AL RIGUARDO ESPRESSAMENTE SI E' IMPEGNATA, ENTRO MESI 240 DAL 31/05/2002, MAGGIORATA DEGLI INTERESSI MATURANDI, IL CUI TASSO E' STATO PATTUITO NELLA MISURA DEL 4,950% ANNUO NOMINALE, SOGGETTO A VARIAZIONE SECONDO LE MODALITA' PREVISTE DI SEGUITO. IN PARTICOLARE LA MISURA DEL TASSO VERRA' RIDETERMINATA, AD OGNI DATA DI REVISIONE, NELLA MISURA DI 1,900 PUNTI PERCENTUALI IN PIU' DELLA MEDIA ARITMETICA, CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI, DEL PARAMETRO INDICATO DI SEGUITO. TALE RESTITUZIONE DOVRA' ESSERE ESEGUITA MEDIANTE: N. 240 RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO, CIASCUNA COMPRESIVA DI CAPITALE ED INTERESSI, DETERMINE SECONDO IL METODO "ALLA FRANCESE" (RATE COSTANTI COMPRESIVE DI QUOTA DI CAPITALE CRESCENTE E DI QUOTE DI INTERESSI DECRESCENTI). TUTTE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO OGNI MESE NELLO STESSO GIORNO DI CALENDARIO IN CUI VIENE SOTTOSCRITTO IL PRESENTE ATTO. QUALORA L'ATTO SIA SOTTOSCRITTO NELL'ULTIMO GIORNO DEL MESE, LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO SEMPRE IL GIORNO DELLA FINE DI OGNI MESE DI SCADENZA DELLE RATE STESSO ANCHE SE NON COINCIDENTE CON IL GIORNO DELLA STIPULA. AL TASSO DI INTERESSE INIZIALE SOPRA PATTUITO ED IN APPLICAZIONE DEL SUDETTO METODO DI AMMORTAMENTO "ALLA FRANCESE", CALCOLATO SULLA SOMMA TOTALE DEL MUTUO, CIASCUNA RATA DI AMMORTAMENTO AMMONTA A EURO 394,32. LE MODIFICAZIONI DELLA MISURA DEL TASSO DI INTERESSE COMPORTERANNO LA RIELABORAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLE NUOVE CONDIZIONI DI TASSO, SULLA BASE DEL DEBITO E DELLA DURATA RESIDUI, CON CONSEGUENTE RICALCOLO DELLA NUOVA RATA COSTANTE DI AMMORTAMENTO. PER I MUTUI CON RATE DI PAGAMENTO MENSILI IL TASSO DI



INTERESSE APPLICATO AL MUTUO SARA' OGGETTO DI REVISIONE ALLE DATE DEL 1° GENNAIO, 1° APRILE, 1° LUGLIO E 1° OTTOBRE DI OGNI ANNO, CON ESCLUSIONE DELLA PRIMA DATA DI REVISIONE COINCIDENTE O IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVA AL 31/05/2002. PER I MUTUI CON RATE DI PAGAMENTO SEMESTRALI IL TASSO DI INTERESSE APPLICATO AL MUTUO SARA' OGGETTO DI REVISIONE DUE VOLTE ALL'ANNO CON LE SEGUENTI SCADENZE: IL 1° GENNAIO ED IL 1° LUGLIO DI OGNI ANNO PER I MUTUI STIPULATI NEL PRIMO O NEL TERZO TRIMESTRE SOLARE; IL 1° APRILE O IL 1° OTTOBRE DI OGNI ANNO PER I MUTUI STIPULATI NEL SECONDO O NEL QUARTO TRIMESTRE SOLARE, A PARTIRE DALLA REVISIONE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVA AL 31/05/2002. TUTTE LE SUDETTE REVISIONI, INDIPENDENTEMENTE DALLA PERIODICITA' DELLE RATE DI PAGAMENTO, AVRANNO EFFETTO SULLA RATA SUCCESSIVA A QUELLA IN CORSO ALLA DATA DI CIASCUNA REVISIONE DEL TASSO. IN TALI DATE DI REVISIONE IL TASSO DI INTERESSE VERRA' RIDETERMINATO IN BASE ALLA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DEI VALORI GIORNALIERI DEL TASSO EURIBOR A SEI MESI, RELATIVA AL MESE DI DICEMBRE, MARZO, GIUGNO E SETTEMBRE DI OGNI ANNO. A GARANZIA DELL'ESATTO E PUNTUALE ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA DERIVANTI DAL PRESENTE MUTUO, E IN PARTICOLARE A GARANZIA DEL PAGAMENTO: DELL'IMPORTO CAPITALE DEL MUTUO FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 60.000; DI UN TRIENNIO DI INTERESSI NELLA MISURA CONTRATTUALE, DI EVENTUALI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA STABILITA, DELLE SPESE DI QUALUNQUE GENERE SIA GIUDIZIALI SIA EXTRAGIUDIZIALI CHE LA BANCA DOVESSE SOSTENERE PER IL REALIZZO E LA CONSERVAZIONE DEL PROPRIO CREDITO E DELLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO E PER QUALSIASI ALTRA SOMMA DOVUTA A TERMINI DEL PRESENTE ATTO, IL TUTTO DETERMINATO PRESUNTIVAMENTE IN EURO 30.000; E COSI' COMPLESSIVAMENTE, AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, PER LA SOMMA DI EURO 90.000, DA PARTE DE SIGNORI CANU ROBERTO E MULAS MARIA E' STATA CONCESSA A FAVORE DELLA BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESENO S.C.R.L. , AVENTE DOMICILIO AGLI EFFETTI DELL'ART. 2839 DEL CODICE CIVILE IN SASSARI, PRESSO IL BANCO DI SARDEGNA S.P.A., PIAZZA CASTELLO, IPOTECA SUGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO "B", NONCHE' SU TUTTE LE PERTINENZE, ACCESSIONI, EVENTUALI NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE. LA PARTE CONCEDENTE L'IPOTECA HA PRESO ATTO CHE L'IPOTECA SARA' REGOLATA ANCHE DALLE SPECIFICHE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELL'ART. 4 DELLE NORME GENERALI, NONCHE' DALLE APPLICABILI DISPOSIZIONI LEGISLATIVE IN MATERIA. LA PARTE MUTUATARIA ELEGGE DOMICILIO IN SORSO, LOCALITA' LU PADRU N. 26. Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 17/05/2022 Servizio di P.I. di SASSARI Registro particolare n. 1003 Registro generale n. 7682 Tipo di atto: 0668 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Pag. 4 - Fine

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Sassari il 17/05/2022

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1003

Importo: € 90.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESENO S.C.R.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.000,00

Data: 17/05/2022

N° repertorio: Presentazione n. 3

Note: CON LA PRESENTE FORMALITA' SI RINNOVA L'IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE D A CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DI CUI ALLA SCRITTURA PRIVATA CON SO TOSCRIZIONE AUTENTICATA IN DATA 31/05/2002 NUMERO DI REPERTORIO 18586 6 DAL NOTAIO MANIGA LUIGI CODICE FISCALE MNGLGU53A251452V SEDE SASSARI (SS) ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR. II. DI SASSARI IN DATA 07/06/2002 AI NUMERI DI REGISTRO PARTICOLARE 1109 REGISTRO GENERALE 73.29 DI FORMALITA' A FAVORE BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESENO



S.C.R.L. SEDE BERGAMO (BG) CODICE FISCALE 00208220160 CONTRO

PER L'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 90.000,00 DI CUI EURO 60.000,00 PER CAPITALE. SI TIENE A PRECISARE QUANTO SEGUE: LA PRESENTE FORMALITÀ IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI INDICATI NELL'ORIGINARIA NOTA D'ISCRIZIONE (DA INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE E RIPORTATA E TRASCRITTA) LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2850 - SECONDO COMMA DEL CODICE CIVILE, E SI ESTENDE COMUNQUE CON SALVEZZA DEGLI ANNOTAMENTI ESEGUITI A MARGINE DELLA ORIGINARIA ISCRIZIONE. SI PREMETTE QUANTO SEGUE: 1) IN DATA 31/05/2002 BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESENO S.C.R.L. SEDE BERGAMO (BG) CODICE FISCALE 00208220160 HA STIPULATO CON I SIGNORI [REDACTED] COME SOPRA MEGLIO GENERALIZZATI, SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA CON ATTO A ROGITO NOTAIO MANIGLIA LUIGI DI SASSARI (SS) REP. N. 185866 / RACC. 16329, MUNITA DI FORMULA ESECUTIVA IN DATA 08.05.2012, PER ORIGINALI EURO 60.000,00.2) A GARANZIA DEL SUDDETTO MUTUO, IN DATA 07/06/2002, 2002 BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESENO S.C.R.L. SEDE BERGAMO (BG) CODICE FISCALE 00208220160 HA ISCRITTO IPOTECA VOLONTARIA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REG. II. DI SASSARI AI NN. REG. PART. 1109 / REG. GEN. 7329, A CARICO DEI SIGNORI [REDACTED] COME SOPRA MEGLIO GENERALIZZATI, FINO ALLA CONCORRENZA DI COMPLESSIVI EURO 90.000,00.3) CON ATTO A ROGITO DEL 24.06.2003 A MINISTERO DEL NOTAIO DOTT. ARMANDO SANTUS DI BERGAMO (REP. 7894 / 2212 RACC.) BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESENO S.C.R.L. HA PROVVEDUTO ALLA SCORPORAZIONE ED AL CONFERIMENTO ALLA NEO COSTITUITA BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. DEL RAMO D'AZIENDA RIGUARDANTE L'ATTIVITÀ BANCARIA CON OGNI CONSEGUENTE RESPONSABILITÀ E LEGITTIMAZIONE ATTIVA E PASSIVA IN CAPO ALLA BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.; 4) PER EFFETTO DI ATTO DI FUSIONE DEL 02 FEBBRAIO 2017 N. 103242 REP. E N. 35833 RACC. A MINISTERO DEL NOTAIO DR. GIOVANNI BATTISTA CALINI DI BRESCIA ED AVENTE EFFICACIA DAL 20 FEBBRAIO 2017 LA BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. VENIVA INCORPORATA IN UNIONE BANCHE ITALIANE SOCIETÀ PER AZIONI - UBI BANCA.5) CON ATTO A ROGITO NOTAIO CARLO MARCHETTI IN DATA 19 FEBBRAIO 2021, REP. N. 16046/8617, REGISTRATO A MILANO IL 04 MARZO 2021 AL N. 17765/1T ED ISCRITTO NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MODENA IN DATA 02 MARZO 2021, LA UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETÀ PER AZIONI, SEDE LE GALE IN PIAZZA VITTORIO VENETO N. 8 - 24122 BERGAMO, CAPITALE SOCIALE SOTTOSCRITTO E VERSATO DI EURO 2.843.177.160,24 (DUEMILIARDI OTTOCENTO QUARANTATREMILIONI CENTOSETTANTASETTEMILA CENTOESSANTA VIRGOLA VENTIQUEATTRO), NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI BERGAMO E CODICE FISCALE 03053920165, E LA SOCIETÀ UBI SISTEMI E SERVIZI - SOCIETÀ CONSORTILE PER AZIONI, CON SEDE IN BRESCIA VIA CEFALONIA N. 62, CAPITALE SOCIALE SOTTOSCRITTO E VERSATO DI EURO 36.149.948,64 (TRENTASEI MILIONI CENTOQUARANTANOVEMILA NOVECENTOQUARANTOTTO VIRGOLA SESSANTAQUATTRO), NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI BERGAMO E CODICE FISCALE 06417190011, HANNO CEDUTO ALLA BPER BANCA S.P.A., CON SEDE IN MODENA, VIA SAN CARLO N. 8/20, LA PIENA PROPRIETÀ DEL RAMO D'AZIENDA BANCARIA, DEFINITO COME RAMO D'AZIENDA UBI E LA PIENA PROPRIETÀ DEL RAMO DEFINITO COME RAMO D'AZIENDA UBIS; TRA LE FILIALI CEDUTE È RICOMPRESA LA FILIALE DI COMO, VIALE MASIA N. 10, ED È COMPRESO NEL RAMO D'AZIENDA UBI IL CITATO MUTUO; DELLA CESSIONE SI È DATA PUBBLICAZIONE OTTIZIA NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA N. 35 DEL 23 MARZO 2021, PARTE SECONDA.6) IN DATA 28 LUGLIO 2021 BPER BANCA S.P.A., CON SEDE LEGALE IN VIA SAN CARLO N. 8/20 - 41121 MODENA, ITALIA, CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MODENA N. 01153230360, PARTITA IVA N. 03830780361, CONCLUDEVANO CON [REDACTED] SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA CON SOCIO UNICO, COSTITUITA AI SENSI DELLA LEGGE 130 DEL 30 APRILE 1999, CON SEDE LEGALE IN CONEGLIANO (TV), VIA VITTORIO ALFIERI N. 1, CAPITALE SOCIALE EURO 10.000,00 I.V., CODICE FISCALE, PARTITA IVA E NUMERO D'ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TREVISO BELLUNO 05197150260, ISCRITTA NELL'



'ELENCO DELLE SOCIETA' VEICOLO TENUTO DALLA BANCA D'ITALIA AL N. 35830.9, UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI PECUNIARI IN BLOCCO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE E DELL'ART. 58 DE L TESTO UNICO BANCARIO, DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE DULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA N. 98 DEL 19 AGOSTO 2021, PARTE SECONDA .7) IN DATA 06.08.2018 GROGU SPV S.R.L., HA CONFERITO A PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. PROCURA

Trascrizioni



• **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascritto a Sassari il 09/04/1999

Reg. gen. 5105 - Reg. part. 3126

A favore di REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Formalità a carico della procedura

Note: SI PRECISA CHE LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI AVER PRESO ATTO DEL DIVIETO DI ALIENAZIONE E DI LOCAZIONE PREVISTO DALL'ARTICOLO 7 DELLA LEGGE REGIONALE N.32/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE, NONCHE' DELLE SANZIONI COMMIMATE PER GLI ATTI POSTI IN ESSERE IN VIOLAZIONE DI TALE DIVIETO, E SI IMPEGNA PERCIO' A NON ALIENARE E A NON LOCARE L'ALLOGGIO IPOTECATO, OGGETTO DEL MUTUO, E AD ABITARLO PERSONALMENTE, IN MANIERA STABILE E CONTINUATIVA, PER UN PERIODO DI ANNI CINQUE (5) DECORRENTI DALLA DATA DI INIZIO DELL'AMMORTAMENTO DEL MUTUO STESSO, INTESO CHE IL VINCOLO SI ESTENDERA' A TUTTE LE QUOTE DI COMPROPRIETA', NONCHE' A TUTTE LE PERTINENZE, DIPENDENZE ED ACCESSIONI. SONO DISPENSATI DALL'OBBLIGO DI OCCUPARE ED ABITARE L'ALLOGGIO IPOTECATO, FERMO PERO' IL DIVIETO DI VENDITA DELLO STESSO, I LAVORATORI EMIGRATI DALLA SARDEGNA CHE DEBBANO PROLUNGARE LA PERMANENZA ALL'ESTERO, NONCHE' GLI ALTRI SOGGETTI AUTORIZZATI DALLA REGIONE AI SENSI DELLA NORMATIVA SOPRA RICHIAMATA.

• **Compravendita**

Trascritto a Sassari il 25/05/1999

Reg. gen. 7863 - Reg. part. 4896

Formalità a carico della procedura

Note: SI PRECISA CHE: IL TERRENO SU CUI INSISTE IL FABBRICATO ANZIDETTO E' FAVORITO DALLA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E VEICOLARE DA ESERCITARSI NELLA STRADINA INTERPODERALE DELLA LARGHEZZA DI ML.3 CON ACCESSO DALLA STRADA BUDDI BUDDI E COSTITUITA CON L'ATTO PUBBLICO GAROFALO NOTARO DEL 13 NOVEMBRE 1984 (REP.N. 30144) REGISTRATO A SASSARI IN DATA 3 DICEMBRE 1984 AL N. 7769. IL POZZO CHE FORNISCE L'ACQUA ALL'INTERO FABBRICATO E LA FOSSA SETTICA CHE PURE SERVE L'INTERO FABBRICATO SONO UBATI, RISPETTIVAMENTE, NEL CORTILE ANNESSO ALL'APPARTAMENTO COME SOPRA COMPRAVENDUTO (IL POZZO) E NEL TRATTO DI CORTILE DESTINATO A PASSO CARRAIO DISTINTO COL MAPPALE 203/8 (LA FOSSA SETTICA); LE PORZIONI DI FABBRICATO OVE SONO UBICATI TALI SERVIZI E QUELLE ATTRAVERSATE DALLE CONDUTTURE CHE NE CONSENTONO L'USO SONO PERTANTO GRAVATE DALLE RELATIVE SERVITU' DI PRESA D'ACQUA, ACQUEDOTTO E FOGNATURA NONCHE' DA QUELLE DI PASSAGGIO NECESSARIE PER LA LORO MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SERVITU' CHE A SEGUITO DEL PRESENTE ATTO VENGONO COSTITUITE EX ART. 1062 DEL CODICE CIVILE IN FAVORE DELLE ALTRE PORZIONI DI FABBRICATO CHE NE USUFRUISCONO. E' ESCLUSO DALLE PARTI CONDOMINIALI IL TRATTO DI CORTILE DESTINATO A PASSO CARRABILE DISTINTO IN CATASTO COL MAPPALE 203/8 E CHE RIMANE DI PROPRIETA' DELLA PARTE VENDITRICE ANCHE SE GRAVATO DALLA SERVITU' DI CUI IN APPRESSO, MENTRE GLI



ALTRI TRATTI DI CORTILE SONO ESCLUSI DALLE PARTI CONDOMINIALI AD ANNESSI ALLE SINGOLE UNITA' IMMIARI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI.

- **Compravendita**

Trascritto a Sassari il 07/06/2002

Reg. gen. 7328 - Reg. part. 5244

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: LA PARTE VENDITRICE HA GARANTITO CHE QUANTO ALIENATO E' DI SUA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA', LIBERO DA PESI, VINCOLI, IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, FATTA ECCEZIONE PER L'IPOTECA DI L. 180.000.000 ISCRITTA A FAVORE DEL BANCO DI SARDEGNA IN DATA 9 APRILE 1999, CASELLA 5104, ARTICOLO 860, CHE LA PARTE VENDITRICE SI E' OBBLIGATA DI FAR CANCELLARE A SUA CURA E SPESE E NEL PIU' BREVE TERMINE POSSIBILE.

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 03/04/2007

Reg. gen. 5081 - Reg. part. 3485

A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESIANO S.C.R.L.

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: TRATTASI DEI BENI SITI IN IN COMUNE CENSUARIO DI SORSO LOCALIT' EBBA FRISSA PORZIONE DEL FABBRICATO INSISTENTE SU TERRENO GI DISTINTO NEL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 31 CON IL MAPPALE 25; E PRECISAMENTE LA PORZIONE COSTITUITA DALL'APPARTAMENTO COMPOSTO DI TRE CAMERE ED ACCESSORI AL PIANO TERRA, CON ANNESSO CORTILE DI PERTINENZA, DISTINTO, NELLA PARTITA 1006091 DEL CATASTO DEI FABBRICATI, AL FOGLIO 31 CON IL MAPPALE 203 SUB 6, LOCALIT' EBBA FRISSA, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, VANI 4,5, CONFINANTE A STRADA VICINALE, [REDACTED] O LORO RISPETTIVI AVENTI CAUSA ED A PASSAGGIO COMUNE, SALVO ALTRI. IL CREDITO PER CUI SI PROCEDE AMMONTA A PRECETTATI EURO 41.158,88 OLTRE INTERESSI COME IN ATTI INDICATI E SPESE E COMPETENZE DI PROCEDURA.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 09/11/2022

Reg. gen. 18649 - Reg. part. 14059

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEL BENE IMMOBILE DESCRITTO NEL QUADRO B.



