
TRIBUNALE DI SASSARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dessole Cosimo, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	13
Premessa.....	13
Descrizione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 1, piano T.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 8, piano 1.....	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 9, piano 1.....	15
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 15, piano 2-3.....	15
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 16, piano 2.....	16
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 17, piano 2.....	16
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 3, piano T.....	17
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 10, piano 1.....	17
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 11, piano 1.....	18
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 12, piano 1.....	18
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 18, piano 2.....	18
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 20, piano 2.....	19
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 25, piano 3.....	19
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 26, piano 3.....	20
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio C, interno 6, piano T.....	20
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio C, interno 13, piano 1.....	20
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio C, interno 14, piano 1.....	21
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio C, interno 22, piano 2.....	21
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio C, interno 23, piano 2.....	22
Bene N° 20 - Porzione d'immobile ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62/A, edificio , piano S1.....	22
Lotto 1.....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità	24
Confini.....	24
Consistenza.....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali	25
Precisazioni.....	26
Stato conservativo	26
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione.....	28

Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	30
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia	31
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Lotto 2	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità	33
Confini	33
Consistenza	33
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Dati Catastali	35
Precisazioni.....	35
Stato conservativo	35
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali	36
Formalità pregiudizievoli	38
Normativa urbanistica	39
Regolarità edilizia	39
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Lotto 3	40
Completezza documentazione ex art. 567.....	40
Titolarità	40
Confini	41
Consistenza	41
Cronistoria Dati Catastali.....	41
Dati Catastali	42
Precisazioni.....	43
Stato conservativo	43
Parti Comuni.....	43
Servitù, censo, livello, usi civici	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione	44
Provenienze Ventennali	44
Formalità pregiudizievoli	45

Normativa urbanistica	47
Regolarità edilizia	47
Vincoli od oneri condominiali.....	47
Lotto 4.....	48
Completezza documentazione ex art. 567.....	48
Titolarità	48
Confini	48
Consistenza	49
Cronistoria Dati Catastali.....	49
Dati Catastali	49
Precisazioni.....	50
Stato conservativo	50
Parti Comuni.....	50
Servitù, censo, livello, usi civici	50
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	51
Stato di occupazione	51
Provenienze Ventennali	51
Formalità pregiudizievoli	52
Normativa urbanistica	53
Regolarità edilizia	53
Vincoli od oneri condominiali.....	53
Lotto 5.....	53
Completezza documentazione ex art. 567.....	54
Titolarità	54
Confini	54
Consistenza	54
Cronistoria Dati Catastali.....	55
Dati Catastali	55
Precisazioni.....	56
Stato conservativo	56
Parti Comuni.....	56
Servitù, censo, livello, usi civici	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	56
Stato di occupazione	57
Provenienze Ventennali	57
Formalità pregiudizievoli	57
Normativa urbanistica	58
Regolarità edilizia	58

Vincoli od oneri condominiali.....	59
Lotto 6.....	59
Completezza documentazione ex art. 567.....	59
Titolarità	59
Confini	59
Consistenza.....	60
Cronistoria Dati Catastali.....	60
Dati Catastali	60
Precisazioni.....	61
Stato conservativo	61
Parti Comuni.....	61
Servitù, censo, livello, usi civici.....	61
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	61
Stato di occupazione	62
Provenienze Ventennali	62
Formalità pregiudizievoli	62
Normativa urbanistica	64
Regolarità edilizia	64
Vincoli od oneri condominiali.....	64
Lotto 7.....	64
Completezza documentazione ex art. 567.....	65
Titolarità	65
Confini	65
Consistenza.....	65
Cronistoria Dati Catastali.....	66
Dati Catastali	66
Precisazioni.....	66
Stato conservativo	67
Parti Comuni.....	67
Servitù, censo, livello, usi civici	67
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	67
Stato di occupazione	67
Provenienze Ventennali	68
Formalità pregiudizievoli	68
Normativa urbanistica	69
Regolarità edilizia	69
Vincoli od oneri condominiali.....	70
Lotto 8.....	70

Completezza documentazione ex art. 567.....	70
Titolarità	70
Confini	70
Consistenza.....	70
Cronistoria Dati Catastali.....	71
Dati Catastali	71
Precisazioni.....	72
Stato conservativo	72
Parti Comuni.....	72
Servitù, censo, livello, usi civici	72
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	72
Stato di occupazione	73
Provenienze Ventennali	73
Formalità pregiudizievoli	73
Normativa urbanistica	74
Regolarità edilizia	74
Vincoli od oneri condominiali.....	75
Lotto 9.....	75
Completezza documentazione ex art. 567.....	75
Titolarità	76
Confini	76
Consistenza.....	76
Cronistoria Dati Catastali.....	77
Dati Catastali	77
Precisazioni.....	78
Stato conservativo	78
Parti Comuni.....	78
Servitù, censo, livello, usi civici	78
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	78
Stato di occupazione	79
Provenienze Ventennali	79
Formalità pregiudizievoli	81
Normativa urbanistica	82
Regolarità edilizia	82
Vincoli od oneri condominiali.....	82
Lotto 10	83
Completezza documentazione ex art. 567.....	83
Titolarità	83

Confini	83
Consistenza	83
Cronistoria Dati Catastali.....	84
Dati Catastali	84
Precisazioni.....	85
Stato conservativo	85
Parti Comuni.....	85
Servitù, censo, livello, usi civici	85
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	85
Stato di occupazione	86
Provenienze Ventennali	86
Formalità pregiudizievoli	86
Normativa urbanistica	87
Regolarità edilizia	87
Vincoli od oneri condominiali.....	88
Lotto 11	88
Completezza documentazione ex art. 567.....	88
Titolarità	88
Confini	89
Consistenza	89
Cronistoria Dati Catastali.....	89
Dati Catastali	90
Precisazioni.....	90
Stato conservativo	90
Parti Comuni.....	90
Servitù, censo, livello, usi civici	90
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	91
Stato di occupazione	91
Provenienze Ventennali	91
Formalità pregiudizievoli	92
Normativa urbanistica	93
Regolarità edilizia	93
Vincoli od oneri condominiali.....	93
Lotto 12	93
Completezza documentazione ex art. 567.....	93
Titolarità	94
Confini.....	94
Consistenza.....	94

Cronistoria Dati Catastali.....	94
Dati Catastali	95
Precisazioni.....	95
Stato conservativo	95
Parti Comuni.....	96
Servitù, censo, livello, usi civici	96
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	96
Stato di occupazione	96
Provenienze Ventennali	97
Formalità pregiudizievoli	97
Normativa urbanistica	98
Regolarità edilizia	98
Vincoli od oneri condominiali.....	98
Lotto 13	99
Completezza documentazione ex art. 567.....	99
Titolarità	99
Confini	99
Consistenza	99
Cronistoria Dati Catastali	100
Dati Catastali.....	100
Precisazioni.....	101
Stato conservativo.....	101
Parti Comuni.....	101
Servitù, censo, livello, usi civici	101
Caratteristiche costruttive prevalenti	101
Stato di occupazione	102
Provenienze Ventennali.....	102
Formalità pregiudizievoli.....	102
Normativa urbanistica.....	103
Regolarità edilizia.....	103
Vincoli od oneri condominiali.....	104
Lotto 14.....	104
Completezza documentazione ex art. 567.....	104
Titolarità.....	104
Confini	105
Consistenza	105
Cronistoria Dati Catastali	105
Dati Catastali.....	106

Precisazioni.....	106
Stato conservativo.....	106
Parti Comuni.....	106
Servitù, censo, livello, usi civici	106
Caratteristiche costruttive prevalenti	107
Stato di occupazione	107
Provenienze Ventennali.....	107
Formalità pregiudizievoli.....	108
Normativa urbanistica.....	109
Regolarità edilizia.....	109
Vincoli od oneri condominiali.....	109
Lotto 15.....	109
Completezza documentazione ex art. 567	109
Titolarità.....	110
Confini	110
Consistenza	110
Cronistoria Dati Catastali	111
Dati Catastali.....	111
Precisazioni.....	112
Stato conservativo.....	112
Parti Comuni.....	112
Servitù, censo, livello, usi civici	112
Caratteristiche costruttive prevalenti	113
Stato di occupazione	113
Provenienze Ventennali.....	113
Formalità pregiudizievoli.....	115
Normativa urbanistica.....	116
Regolarità edilizia.....	116
Vincoli od oneri condominiali.....	117
Lotto 16.....	118
Completezza documentazione ex art. 567	118
Titolarità.....	118
Confini	119
Consistenza	119
Cronistoria Dati Catastali	119
Dati Catastali.....	120
Precisazioni.....	120
Stato conservativo.....	120

Parti Comuni.....	120
Servitù, censo, livello, usi civici	121
Caratteristiche costruttive prevalenti	121
Stato di occupazione	121
Provenienze Ventennali.....	121
Formalità pregiudizievoli.....	122
Normativa urbanistica.....	123
Regolarità edilizia.....	123
Vincoli od oneri condominiali.....	123
Lotto 17.....	123
Completezza documentazione ex art. 567.....	123
Titolarità.....	124
Confini	124
Consistenza	124
Cronistoria Dati Catastali.....	124
Dati Catastali.....	125
Precisazioni.....	125
Stato conservativo.....	125
Parti Comuni.....	126
Servitù, censo, livello, usi civici	126
Caratteristiche costruttive prevalenti	126
Stato di occupazione	126
Provenienze Ventennali.....	127
Formalità pregiudizievoli.....	128
Normativa urbanistica.....	129
Regolarità edilizia.....	130
Vincoli od oneri condominiali.....	131
Lotto 18.....	131
Completezza documentazione ex art. 567.....	131
Titolarità.....	131
Confini	132
Consistenza	132
Cronistoria Dati Catastali.....	132
Dati Catastali.....	133
Precisazioni.....	133
Stato conservativo.....	133
Parti Comuni.....	133
Servitù, censo, livello, usi civici	134

Caratteristiche costruttive prevalenti	134
Stato di occupazione	134
Provenienze Ventennali.....	135
Formalità pregiudizievoli.....	136
Normativa urbanistica.....	137
Regolarità edilizia.....	138
Vincoli od oneri condominiali	139
Lotto 19.....	139
Completezza documentazione ex art. 567	139
Titolarità.....	140
Confini	140
Consistenza	140
Cronistoria Dati Catastali	140
Dati Catastali.....	141
Precisazioni	141
Stato conservativo.....	141
Parti Comuni.....	142
Servitù, censo, livello, usi civici	142
Caratteristiche costruttive prevalenti	142
Stato di occupazione	142
Provenienze Ventennali.....	143
Formalità pregiudizievoli.....	144
Normativa urbanistica.....	146
Regolarità edilizia.....	146
Vincoli od oneri condominiali	147
Lotto 20.....	147
Completezza documentazione ex art. 567	148
Titolarità.....	148
Confini	148
Consistenza	148
Cronistoria Dati Catastali	149
Dati Catastali.....	151
Precisazioni.....	153
Stato conservativo.....	153
Parti Comuni.....	153
Servitù, censo, livello, usi civici	153
Caratteristiche costruttive prevalenti	153
Stato di occupazione	154

Provenienze Ventennali.....	154
Formalità pregiudizievoli.....	156
Normativa urbanistica.....	158
Regolarità edilizia.....	159
Vincoli od oneri condominiali.....	160
Stima / Formazione lotti.....	160
Lotto 1	160
Lotto 2	163
Lotto 3	164
Lotto 4	164
Lotto 5	165
Lotto 6	166
Lotto 7	167
Lotto 8	168
Lotto 9	169
Lotto 10	170
Lotto 11	171
Lotto 12	171
Lotto 13	172
Lotto 14	173
Lotto 15	174
Lotto 16	175
Lotto 17	177
Lotto 18	178
Lotto 19	179
Lotto 20	179



INCARICO

All'udienza del 08/03/2021, il sottoscritto Geom. Dessolet Cosimo, con studio in Via Roma, 51 - 07036 - Sennori (SS), email cosimo.dessolet@tiscali.it, PEC cosimo.dessolet@geopec.it, Tel. 392 2243100, Fax 079 362 270, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 8, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 9, piano 1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 15, piano 2-3
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 16, piano 2
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 17, piano 2
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 3, piano T
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 10, piano 1
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 11, piano 1
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 12, piano 1
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 18, piano 2
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 20, piano 2
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 25, piano 3
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 26, piano 3
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio C, interno 6, piano T
- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio C, interno 13, piano 1
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio C, interno 14, piano 1
- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio C, interno 22, piano 2
- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio C, interno 23, piano 2
- **Bene N° 20** - Porzione d'immobile ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62/A, edificio , piano S1

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA AZUNI N.64,
EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T**

NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.5 Oggetto di perizia è un appartamento Trilocale con accessori collocato al piano terra di un edificio pluripiano e più precisamente costituito dalla porzione finale sx dell'edificio A, per chi sta di fronte allo stesso nella Via Azuni, e si sviluppa interamente su un unico livello, comprendente un ampio soggiorno-cucina con annesso portico che a sua volta si apre sulla piazza interna del complesso edilizio di cui fa parte; un disimpegno, due camere da letto e bagno.

L'abitazione versa in buono stato manutentivo.

La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 68.36 circa per l'abitazione e di mq 8.54 circa per la porzione di porticato.

L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa.

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 11/05/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dell'occupante l'immobile Sig.ra **** Omissis **** in seguito generalizzata.

Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO EDILIZIO "ISIDE"

In via generale si può affermare che gli immobili oggetto di perizia, nello specifico dei singoli 38 lotti complessivamente costituiti nel presente documento peritale (appartamenti = n.19; posti auto coperti = n.19), si sviluppano su tre blocchi disposti trasversalmente lungo la profondità del lotto (EDIFICI A-B-C) che dalla via Azuni si spingono fino al campo di calcio "Occone".

L'accesso al complesso edilizio "ISIDE" avviene dalla strada pubblica via Azuni al civico n°62-64 e si compone, come detto, di tre blocchi di 4 piani ciascuno, oltre al piano interrato che si estende all'intero lotto e comprende sia i locali accessori alle residenze, in particolare posti auto coperti e vani per centrale termica e idrica, nonché superfici accessorie di disimpegno e di collegamento interno con i tre vani ascensore e altrettante scale comuni. Nel dettaglio del corpo scala si sviluppa dal piano interrato fino al piano mansarda; la medesima funzione di collegamento è operata dall'ascensore.

Alle autovetture private è invece consentito accedere all'interno del piano interrato direttamente dalla via Azuni attraverso una comoda e ampia rampa carrabile corredata di un proprio cancello automatizzato posto in adiacenza del cancelletto d'ingresso al civico n.62.

Il complesso edilizio ISIDE si mostra di pregio e di recente realizzazione e prende vita dalla necessità di ricreare, nel pieno centro storico di Porto Torres, quelle aspettative abitative tipiche della periferia come ad esempio avere a disposizione parcheggi privati e ampi spazi comuni destinati al verde e alla socializzazione e/o svago dei singoli condomini.

I tre edifici di cui si compone il complesso edilizio ISIDE, costruiti a cavallo degli anni 2010/2015 sulla base di regolari concessioni edilizie, esternamente sono di apprezzabile pregio architettonico ed ancora in discreto stato manutentivo, e sono collocati in una zona residenziale non lontana dal centro principale della città, servita da numerose attività commerciali, sportive, di finanza e altre ancora, che si trovano nella immediata vicinanza.

Inoltre, il complesso edilizio ISIDE, per la sua prossimità dal principale corso Vittorio Emanuele II, fruisce di una posizione abbastanza comoda per il raggiungimento del vicino porto d'imbarco per il continente e dell'importante arteria stradale S.S. 131 che consente celermente il collegamento con la città di Sassari ed altri vicini centri abitati.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA AZUNI N.64,
EDIFICIO A, INTERNO 8, PIANO 1**

NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.8 Oggetto di perizia è un appartamento Bilocale con accessori collocato al piano primo di un edificio pluripiano, denominato edificio A, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata sx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, si sviluppa su un unico livello, comprendente un ampio soggiorno-cucina, un disimpegno, un bagno e la camera da letto che dispone di un balcone in condivisione con il vano soggiorno-cucina.

L'abitazione versa in buono stato manutentivo.

La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 52.17 circa per l'abitazione e di mq 19,4 circa per la porzione di balcone.

L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa.

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 11/05/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dell'occupante l'immobile Sig.ra **** Omissis **** in seguito generalizzata.

Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA AZUNI N.64, EDIFICIO A, INTERNO 9, PIANO 1

NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.9

Oggetto di perizia è un appartamento Bilocale con accessori collocato al piano primo di un edificio pluripiano, edificio A, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata sx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, lato ascensore, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un modesto soggiorno-cucina, un disimpegno, un bagno e la camera da letto.

L'abitazione versa in buono stato manutentivo.

La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 38.46 circa.

L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa.

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 11/05/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dell'occupante l'immobile Sig.ra **** Omissis **** in qualità di coniuge delegata dell'esecutato **** Omissis ****.

Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA AZUNI N.64, EDIFICIO A, INTERNO 15, PIANO 2-3

NCEU Foglio 4 Mappale 1311 sub.10 Trattasi di un rilevante appartamento che si sviluppa su due distinti livelli direttamente collegati tra di loro per mezzo di scala interna, dotato di accessori.

Precisamente l'immobile oggetto di perizia è costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata dx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo del piano secondo e/o del piano terzo, considerato che l'abitazione dispone di due differenti accessi.

Più nel dettaglio l'appartamento comprende al piano secondo la zona notte così composta: tre vani letto con annesso primo balcone fronte strada ed un secondo balcone coperto sul lato interno dell'immobile, un disimpegno e due bagni, di cui uno padronale ancorché utilizzato come cabina armadio; al piano superiore, invece, collegato per il tramite di una comoda scala interna, si trova la zona giorno così composta: un grande e luminoso locale soggiorno-cucina e annessa grande terrazza a vista sulla via Azuni, dotata di ripostiglio.

La particolarità del piano terzo è data dal solaio di copertura mansardato esteso a tutta la zona giorno, tranne per la zona soffitta che sovrasta una parte del vano scale del condominio, ma destinata al servizio esclusivo di quest'ultimo appartamento e da cui è dato accedere attraverso una apposita apertura posta nella parte alta della parete.

L'abitazione versa in buono stato manutentivo.

La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 100.64 circa per l'abitazione e di mq 39.78 per i balconi.

L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 per il piano secondo e con una media di mt 2.90 circa il piano terzo.

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 11/05/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dell'occupante l'immobile Sig.ra **** Omissis **** in seguito generalizzata.

Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA AZUNI N.64, EDIFICIO A, INTERNO 16, PIANO 2

NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.11

Oggetto di perizia è un appartamento Bilocale con accessori collocato al piano secondo di un edificio pluripiano, edificio A, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata sx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un modestissimo soggiorno-cucina con annesso balcone coperto, un bagno corredato di antibagno e la camera da letto.

L'abitazione versa in buono stato manutentivo.

La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 29.20 circa per l'abitazione e di mq 10.57 per il balcone.

L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa.

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 21/10/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dell'occupante l'immobile Sig. **** Omissis **** in seguito generalizzato.

Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA AZUNI N.64, EDIFICIO A, INTERNO 17, PIANO 2

NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.12

Oggetto di perizia è un appartamento Trilocale con accessori collocato al piano secondo di un edificio pluripiano, edificio A, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata sx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, lato ascensore, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un soggiorno-cucina e annesso balconcino sulla facciata prospettante la via azuni, un disimpegno e da questo al bagno e le due camere da letto, di cui una con balcone coperto comunicante.

L'abitazione versa in buono stato manutentivo.

La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 61.70 circa per l'abitazione e di mq 13.58 per i balconi.

L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa.

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 11/05/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza

dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dell'occupante l'immobile Sig.ra **** Omissis **** in seguito generalizzata.

Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.



BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA AZUNI N.62, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.14

Oggetto di perizia è un appartamento Bilocale con accessori collocato al piano terra di un edificio pluripiano, edificio B, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata sx per chi entra nell'immobile dal piazzale comune posto tra l'edificio A e B, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un soggiorno-cucina con annesso porzione di porticato sulla facciata fronteggiante il piazzale di prima, un disimpegno, un ripostiglio e la camera da letto, anche questa corredata di porzione di porticato ma sulla facciata retrostante l'immobile.

L'abitazione versa in buono stato manutentivo.

La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 52.92 circa per l'abitazione e di mq 16.16 per i due porticati.

L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa.

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 11/05/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis ****, in quanto delegata dall'occupante l'immobile Sig. **** Omissis **** in seguito generalizzato.

Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.



BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA AZUNI N.62, EDIFICIO B, INTERNO 10, PIANO 1

NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.16

Oggetto di perizia è un appartamento Bilocale con accessori collocato al piano primo di un edificio pluripiano, edificio B, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata dx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un soggiorno-cucina con annesso balcone coperto, un disimpegno, un ripostiglio, il bagno e la camera da letto, anche quest'ultima corredata di balcone coperto.

L'abitazione versa in buono stato manutentivo.

La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 52.95 circa per l'abitazione e di mq 16.47 per i due balconi.

L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa.

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 03/05/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dall'occupante l'immobile Sig.ra **** Omissis **** in seguito generalizzata.

Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.



**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA AZUNI N.62,
EDIFICIO B, INTERNO 11, PIANO 1**

NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.17

Oggetto di perizia è un appartamento Bilocale con accessori collocato al piano primo di un edificio pluripiano, edificio B, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata sx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un modestissimo soggiorno-cucina con annesso balcone coperto e una camera da letto con bagno comunicante privo di finestra.

L'abitazione versa in buono stato manutentivo.

La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 29.24 circa per l'abitazione e di mq 8.90 per il balcone. L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa.

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 11/05/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dall'occupante l'immobile Sig. **** Omissis **** in seguito generalizzato.

Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA AZUNI N.62,
EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO 1**

NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.18

Oggetto di perizia è un appartamento Trilocale con accessori collocato al piano primo di un edificio pluripiano, edificio B, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata sx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, lato ascensore, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un soggiorno-cucina con annesso balcone coperto e un disimpegno più interno da cui si dipartono gli accessi per il bagno e le due camere da letto, entrambe comunicanti con i due balconi di cui dispone l'immobile.

L'abitazione versa in buono stato manutentivo.

La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 48.20 circa per l'abitazione e di mq 14.45 per i due balconi.

L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa.

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 03/05/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** in quanto delegata dall'occupante l'immobile Sig.ra **** Omissis **** in seguito generalizzata.

Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA AZUNI N.62,
EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO 2**

NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.19

Oggetto di perizia è un appartamento Trilocale con accessori collocato al piano secondo di un edificio pluripiano, edificio B, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata dx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un soggiorno-cucina con annesso balcone coperto, un disimpegno, il bagno e le due camera da letto, una con annesso balcone coperto.

L'abitazione versa in buono stato manutentivo.

La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 50.89 circa per l'abitazione e di mq 15.17 per i due balconi.

L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa.

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 03/05/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dall'occupante l'immobile Sig. **** Omissis **** in seguito generalizzato.

Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA AZUNI N.62, EDIFICIO B, INTERNO 20, PIANO 2

NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.21

Oggetto di perizia è un appartamento Trilocale con accessori collocato al piano secondo di un edificio pluripiano, edificio B, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata sx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, lato ascensore, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un soggiorno-cucina con annesso balcone coperto, un disimpegno, il bagno e le due camera da letto, entrambe con annesso balcone coperto.

L'abitazione versa in buono stato manutentivo.

La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 47.36 circa per l'abitazione e di mq 14.45 per i due balconi.

L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa.

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 03/05/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dall'occupante l'immobile Sig. **** Omissis **** in seguito generalizzato.

Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA AZUNI N.62, EDIFICIO B, INTERNO 25, PIANO 3

NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.22

Oggetto di perizia è un appartamento Bilocale con accessori collocato al piano terzo di un edificio pluripiano, edificio B, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata dx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un ampio soggiorno-cucina con annessa terrazza a livello, un piccolo disimpegno, il bagno e la camera da letto.

L'abitazione versa in buono stato manutentivo.

La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 44.46 circa per l'abitazione e di mq 19.68 per la terrazza.

L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa.

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 03/05/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dall'occupante l'immobile Sig. **** Omissis **** in seguito generalizzato.

Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA AZUNI N.62,
EDIFICIO B, INTERNO 26, PIANO 3**

NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.23

Oggetto di perizia è un appartamento Trilocale con accessori collocato al piano terzo di un edificio pluripiano, edificio B, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata sx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un ampio e luminoso soggiorno-cucina con annessa terrazza a livello, un disimpegno, il bagno e due camere da letto.

L'abitazione versa in buono stato manutentivo.

La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 67.30 circa per l'abitazione e di mq 23.41 per la terrazza.

L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa.

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 03/05/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dall'occupante l'immobile Sig.ra **** Omissis **** in seguito generalizzata.

Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU

**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA AZUNI N.64,
EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO T**

NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.25

Oggetto di perizia è un ampio appartamento Trilocale con accessori e cortile pertinenziale, collocato al piano terra di un edificio pluripiano, edificio C, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata dx per chi entra nell'immobile dal piazzale comune posto nel mezzo tra l'edificio B e C, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un ampio soggiorno-cucina con annesse due distinte porzioni di porticato, una sul prospetto principale ed una seconda fronte cortile esclusivo, ancora un disimpegno, un vano studio, un bagno e due camere da letto.

L'abitazione versa in buono stato manutentivo.

La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 83.98 circa per l'abitazione e di mq 32.42 per i due porticati. L'area cortilizia esclusiva è di mq 56.00 al netto di quella occupata dal porticato.

L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa.

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 26/04/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dell'occupante l'immobile Sig.ra **** Omissis **** in seguito generalizzata.

**BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA AZUNI N.62,
EDIFICIO C, INTERNO 13, PIANO 1**

NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.26

Oggetto di perizia è un appartamento Trilocale con accessori collocato al piano primo di un edificio pluripiano, edificio C, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata dx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un ampio soggiorno-cucina

con annessi due balconi coperti, uno più piccolo sul prospetto frontale e uno più grande nel retrospetto, un disimpegno, il bagno e le due camera da letto. La particolarità è data dal bagno privo di finestra ma che usufruisce indirettamente l'illuminazione naturale attraverso una vetrata fissa.

L'abitazione versa in buono stato manutentivo.

La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 65.92 circa per l'abitazione e di mq 13.55 per i due balconi.

L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa.

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 26/04/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dall'occupante l'immobile Sig.ra **** Omissis **** in seguito generalizzata.

Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.



BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA AZUNI N.62, EDIFICIO C, INTERNO 14, PIANO 1

NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.27

Oggetto di perizia è un appartamento Trilocale con accessori collocato al piano primo di un edificio pluripiano, edificio C, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata sx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un ampio soggiorno-cucina con annesso due distinte porzioni di balcone coperto, una sul prospetto principale ed una seconda sul retrospetto, un disimpegno, un vano studio, un bagno e due camere da letto.

L'abitazione versa in buono stato manutentivo.

La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 84.63 circa per l'abitazione e di mq 27.17 per i due balconi.

L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa.

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 26/04/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dall'occupante l'immobile Sig.ra **** Omissis **** in seguito generalizzata.

Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA AZUNI N.62, EDIFICIO C, INTERNO 22, PIANO 2

NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.29

Oggetto di perizia è un appartamento Bilocale con accessori collocato al piano secondo di un edificio pluripiano, edificio C, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata sx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un soggiorno-cucina con annesso grande balcone coperto, un piccolo disimpegno, un bagno e la camera da letto.

L'abitazione versa in buono stato manutentivo.

La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 44.73 circa per l'abitazione e di mq 17.73 per il balcone.

L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa.

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 26/04/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dall'occupante l'immobile Sig.ra **** Omissis **** in seguito generalizzata.

Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.



BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA AZUNI N.62, EDIFICIO C, INTERNO 23, PIANO 2

NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.30

Oggetto di perizia è un appartamento Bilocale con accessori collocato al piano secondo di un edificio pluripiano, edificio C, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata sx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, lato ascensore, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un soggiorno-cucina con annesso balcone coperto, un piccolo disimpegno, un bagno e la camera da letto.

L'abitazione versa in buono stato manutentivo.

La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 34.72 circa per l'abitazione e di mq 9.47 per il balcone. L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa.

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 26/04/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dall'occupante l'immobile Sig. **** Omissis **** in seguito generalizzato.

Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.

BENE N° 20 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA AZUNI N.62/A, EDIFICIO , PIANO S1

NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.34,35,36,37,38,39,40,41,42,46,48,49,52,53,54,56,58,59,60.

Oggetto di perizia è una porzione di fabbricato ubicata al piano interrato e destinata ad ospitare 19 posti auto coperti, occupandone una superficie complessiva di mq 275 circa. Detto piano interrato si estende all'intero lotto per una superficie totale utile di mq 895,30 e comprende al suo interno, oltreché la porzione oggetto di perizia, anche altri spazi di sosta di autovetture private e locali accessori alle residenze e spazi per centrale termica e idrica (BCNC sub.61), nonché superfici accessorie di disimpegno e di collegamento interno con i tre vani ascensore e altrettante scale comuni ai tre soprastanti edifici A-B-C.

Alle autovetture private è consentito accedere all'interno di questo livello direttamente dalla via Azuni attraverso una comoda e ampia rampa carrabile corredata di un proprio cancello automatizzato posto in adiacenza del cancelletto d'ingresso al civico n.62/A.

Posto quanto sopra preme precisare che i posti auto oggetto dell'odierna procedura esecutiva, come dal suindicato elenco, per come concepiti non possono essere utilizzati a tale scopo, sia perché in taluni casi sono rappresentati catastalmente in luogo dello spazio comune di manovra autoveicoli (BCNC sub.33), come assentito dal progetto approvato, sia perché talvolta concepite di misure troppo piccole rispetto a quella minima prescritta dal D.P.R. 495/1992 (che stabilisce l'ingombro minimo per ciascuno stallo pari a 5 m x 2,5 m), ma più di tutto perché fortemente contrastanti con le disposizioni dettate dal D.P.R. 151/2011 in quanto trattasi di attività soggetta alle disposizioni n.75 dell'allegato 1 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n.78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n.122).

In parola, il piano interrato, siccome nella sua interezza conta una superficie superiore a quella minima di 300 mq stabilite per normativa in materia di prevenzione incendi, come detto, è soggetto all'applicazione in modo imprescindibile delle disposizioni n.75 dell'allegato 1.

Ne consegue che nelle condizioni in cui attualmente si trova, ovvero in assenza della certificazione di prevenzione incendi e del conseguente collaudo da parte del Comando dei Vigili del Fuoco di Sassari, non può

essere utilizzato per lo scopo a cui è stato destinato per progetto.

Il potenziale acquirente pertanto non potrà usufruire di questo spazio di sosta senza prima ottenere le suddette certificazioni di prevenzione incendi.

Ciò potrebbe comportare la necessità di ridistribuire gli attuali spazi di manovra e di sosta anche in relazione alle nuove disposizioni in materia antincendio.

Con l'ulteriore precisazione che il progetto di redistribuzione degli spazi dovrà comunque essere esteso all'intero piano interrato, con la consapevolezza che il potenziale acquirente dovrà quindi rapportarsi inevitabilmente con i titolari degli stalli precedentemente acquistati e tutt'ora inutilizzabili.

Motivo per cui si è reso necessario raggruppare in un unico lotto la superficie complessiva dei posti auto oggetto del pignoramento, anche allo scopo di poterne demandare l'incombenza ad un numero limitato di persone al fine di snellire la burocrazia degli adempimenti necessari a tal fine.

Resta inteso che il mancato adempimento di cui sopra potrebbe inficiare sulla validità della concessione edilizia già rilasciata per il complesso edilizio ISIDE di cui il piano interrato è parte, posto che la costruzione è vincolata per Atto pubblico all'ottenimento della superficie da destinarsi a parcheggio. Oltreché necessaria al fine della certificazione di agibilità.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame della documentazione in Atti di causa, a seguito di accurato studio e successiva verifica presso la conservatoria dei RR.II. di Sassari e dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, con visure eseguite in data 10/05/2021 e 18-19/11/2021, si è potuto accertare che le due relazioni Notarili a firma della **** Omissis **** Notaio in Corleone (PA), entrambe datate 14/09/2020, appaiono lacunose nel riassunto delle porzioni di fabbricato acquistate dalla **** Omissis **** da tali **** Omissis **** come realmente risulta dall'Atto pubblico di compravendita datato 22/04/2009, repertorio 228967/21469, rogato del **** Omissis ****

In sostanza nella relazione notarile si è tralasciato di indicare le porzioni di fabbricato provenienti da Carrus Antonio e riguardanti le particelle 91/5 e 91/6 (ex 91/3) e quelle provenienti da Carrus Alba Rosa e riguardanti la particella 224/7 (ex 224/4).

Ciò è stata probabilmente la conseguenza dell'errata/parziale trascrizione dell'Atto di compravendita che inspiegabilmente non riferisce dei suddetti mappali e relative provenienze.

Motivo per cui non è stata fatta menzione nella Relazione Notarili.

Questa condizione tuttavia allo stato NON GARANTISCE LA COMPLETEZZA DELLE FORMALITÀ NEL VENTENNIO per i beni oggetto di perizia e per il quale si rende necessario provvedervi quanto prima.

E' stato acquisito/integrato da questo CTU sia l'Atto di compravendita che le visure/note ipotecarie mancanti in atti di causa, dalle quale è facile intuire l'avvenuta interruzione per il ventennio delle formalità di trascrizione, e precisamente si è potuto acquisire:

a) ATTO DI COMPRAVENTITA del 22/04/2009, repertorio 228967/21469, registrato a Sassari il 07/05/2009 al n.4098, rogato del Dott. **** Omissis **** Notaio in Sassari, a favore dei soci amministratori della società **** Omissis **** CARRUS ANTONIO codice fiscale CRR NTN 44S24 G9240; CARRUS ROSA ALBA codice fiscale CRR RLB 46T65 G924I; CARRUS GIOVANNI codice fiscale CRR GNN 52°28 G9240.##

b) NOTA DI TRASCRIZIONE del 07/05/2009, r.g. 7618, r.p. 5564, a favore di **** Omissis ****

c) NOTA DI TRASCRIZIONE del 27/07/1990, r.g. 8838, r.p. 6093, a favore di **** Omissis ****

d) NOTA DI TRASCRIZIONE del 23/04/1990, r.g. 4859, r.p. 3270, a favore di **** Omissis ****

e)NOTA DI TRASCRIZIONE del 26/06/1990, r.g. 7365, r.p. 4999, a favore di **** Omissis ****



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'appartamento identificato nel NCEU al Foglio 4 Mappale 1311 sub.5 è così coerente: a Nord con piazzale e camminamenti comuni (BCNC sub.1); a Sud con la strada pubblica denominata via Azuni; a Est in aderenza con altro fabbricato di proprietà di terzi (Mappale 1310); a Ovest con il vano scale/ascensore condominiale in cui si trova il portoncino d'ingresso all'appartamento medesimo (BCNC Sub.2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,36 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	2,70 m	Terra
porticato	8,54 mq	10,00 mq	0,35	3,50 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				85,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,50 mq		



Le superfici dichiarate sono il risultato di rilievi effettuati nel corso del sopralluogo e da misure acquisite da supporto cartaceo progettuale per quelle risultate inaccessibili. Pertanto passibili di piccole variazioni a causa delle approssimazioni matematiche.

L'immobile per consistenza e peculiarità proprie non è divisibile in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2009 al 05/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 4, Part. 1311, Sub. , Zc. Categoria F1 Superficie catastale 1152,1152 mq Piano T
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 4, Part. 1311, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 85 mq Rendita € 216,91 Piano T

Al fine della verificata continuità storica nel ventennio, riferita all'area urbana di sedime del complesso edilizio ISIDE, si riportano i seguenti passaggi catastali:

- VARIAZIONE (costituzione mappale 91/2) del 19/09/1989 in atti dal 24/01/1994 FRAZIONAM, FUSIONE ,AMPLIAMEN, ALTRE VAR, (n. 2358/1989)
- VARIAZIONE (costituzione mappale 91/3 e 91/4) del 01/06/1990 in atti dal 18/08/1998 FRAZIONAMENTO (n. 1095.1/1990)
- DIVISIONE (costituzione mappale 91/5 e 91/6 ex 91/3) del 09/10/2002 protocollo n. 273625 in atti dal 09/10/2002 DIVISIONE (n. 5980.1/2002)
- DIVISIONE (costituzione mappale 91/7 e 91/8 ex 91/4) del 17/10/2002 protocollo n. 283604 in atti dal 17/10/2002 DIVISIONE (n. 6224.1/2002)
- VARIAZIONE (costituzione mappale 224/4) del 02/09/1989 in atti dal 24/01/1994 FRAZIONAM, AMPLIAMEN, (n. 2240/1989)
- DIVISIONE (costituzione mappale 227/7 ex 224/4) del 13/02/2009 protocollo n. SS0039858 in atti dal 13/02/2009 DIVISIONE (n. 3261.1/2009)
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE (mappale 1310/1 ex 91/2) del 28/09/2009 protocollo n. SS0263127 in atti dal 28/09/2009 (n. 30334.1/2009)
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE (mappale 1310/2 ex 91/5 ex 91/3) del 28/09/2009 protocollo n. SS0263130 in atti dal 28/09/2009 (n. 30336.1/2009)
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE (mappale 1310/3 ex 91/6 ex 91/3) del 28/09/2009 protocollo n. SS0263134 in atti dal 28/09/2009 (n. 30337.1/2009)
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE (mappale 1310/4 ex 91/7 ex 91/4) del 28/09/2009 protocollo n. SS0263137 in atti dal 28/09/2009 (n. 30339.1/2009)
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE (mappale 1310/5 ex 91/8 ex 91/4) del 28/09/2009 protocollo n. SS0263140 in atti dal 28/09/2009 (n. 30340.1/2009)
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE (mappale 1310/10 ex 224/7 ex 224/4) del 28/09/2009 protocollo n. SS0263195 in atti dal 28/09/2009 (n. 30347.1/2009)
- DEMOLIZIONE TOTALE mappale 1310 sub.1,2,3,4,5,10 del 27/10/2009 protocollo n.SS0293756 in atti dal 27/10/2009
- UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA variazione del 05/05/2015 protocollo n. SS0054335 in atti dal 05/05/2015 (n. 10106.1/2015)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1311	5	1	A3	1	3,5	85 mq	216,91 €	Terra	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

In data 16/10/2009, repertorio 229428/21761, a rogito del Notaio Luigi Maniga, tra la società **** Omissis **** ed il COMUNE DI PORTO TORRES è stata redatta una scrittura privata con sottoscrizione autenticata recante titolo "ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO" : documento trascritto a SS il 27/10/2009, r.g. 17495, r.p. 12465.

Con successiva ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE datata 13/01/2012, repertorio 231256/23125, a rogito del Notaio Luigi Maniga, trascritto a SS il 24/01/2012, r.g.1283, r.p. 197, la società' **** Omissis **** avendo provveduto al pagamento degli oneri concessori dovuti quale contributo per il costo di costruzione ha revocato l'atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal Notaio dottor Luigi Maniga in data 16 ottobre 2009, repertorio n. 229428/21761.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso può considerarsi ottimale. Non si sono rilevate tracce di umidità da infiltrazioni idriche e/o da risalita o cedimenti di alcun genere e tipo che possano far presagire ad una condizione di precaria instabilità dell'immobile o di imminente grave danno.

PARTI COMUNI

L'immobile vanta i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come previsto dall'art.1117 e seguenti del codice civile.

L'immobile condivide inoltre l'ingresso pedonale, camminamenti, piazzali, vano scala e ascensore come individuati catastalmente ai BCNC mappale 1311 sub.1 e 2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Tantomeno è stata dichiarata dagli stessi esecutati in sede di sopralluogo. Non si può escludere tuttavia l'eventuale passaggio all'interno dell'immobile di impianti di adduzione e/o di scarico a indirizzo condominiale ma che tuttavia non è dato sapere a questo CTU poiché non direttamente percepibili da una visura prettamente visiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo (con ogni limitazione del caso dovuto all'impossibilità di poter effettuare sondaggi invasivi e talvolta distruttivi non autorizzati) è quello più ordinario e maggiormente impiegato nel comprensorio di Porto Torres per edifici simili a quello oggetto dell'odierna indagine peritale. Al fine di sopperire a tale impedimento si è cercato di raccogliere quante più notizie utili anche attraverso lo stesso esecutato che nella realtà, in passato, è stato il vero esecutore materiale della costruzione. Si è inoltre fatto ricorso ad una scrupolosa indagine visiva combinata con l'esame della documentazione progettuale, come verificata presso l'ufficio tecnico del Comune di Porto Torres su apposita istanza del 15/07/2021, riscontrandone quanto segue:

- **STRUTTURE VERTICALI PORTANTI:** sono costituite da ossatura in cemento armato composta di plinti, pilastri e travi opportunamente dimensionati secondo i calcoli strutturali predisposti in sede di progettazione.
- **MURATURE DI TAMPONAMENTO:** le pareti esterne del fabbricato sono realizzate a doppia parete di mattoni di laterizi interposti da camera d'aria opportunamente coibentata.
- **STRUTTURE ORIZZONTALI PORTANTI:** sono le più ordinarie composte da solaio prefabbricato in misto laterizio e calcestruzzo armato, di sezione adeguata alle luci. Eccezionalmente per il solaio del locale interrato è stato posto in opera una struttura in lastre tralicciate e pannelli di polistirolo con sovrastante caldana in cls di tipo Bausta.
- **PAVIMENTAZIONI:** sono composte prevalentemente di mattonelle in monocottura di buona scelta commerciale, di colorazione beige tendente al rosa, posate ortogonalmente e rese uniformi a tutto l'appartamento, bagno compreso. Sono integre ed in buono stato manutentivo e sono corredate di ogni pezzo speciale ove occorrente e battiscopa.
- **RIVESTIMENTI:** sono in gres ceramico quelli del bagno, di formato quadrato con greca di rifinitura, la colorazione è la stessa di quella del pavimento sebbene intervallata da una zoccolatura formata dalla stessa tipologia di rivestimento ma di colore tendente al grigio e si estendono per un'altezza di circa mt 1,80 dal filo pavimento. Sono invece di formato piccolo ed in monocottura di colore chiaro quelli del piano cottura presenti nella sola cucina, sono integri e di buona scelta commerciale.
- **SERVIZIO IGIENICO:** questo è completo di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria occorrente per il buon funzionamento e precisamente: lavabo, doccia, bidet e water in vetro-china di produzione italiana di colore bianco.
- **TINTEGGIATURE:** sono nella sua totalità realizzate con mani di pittura traspirante per interni di colore bianco. e si mostrano prive di imbrattamenti di alcun genere e tipo.
- **PORTE E FINESTRE:** quelle interne sono semplici del tipo comunemente chiamato "cantieristica" in tamburato di legno di forma a battente intervallate ad altre scorrevoli su apposito scrigno e si mostrano ben tenute, integre e funzionanti in ogni loro parte. Riguardo le finestre e le porte finestre queste sono appaiono moderne e di buona qualità commerciale, del tipo monoblocco in pvc marrone simil legno e tapparelle esterne a protezione degli stessi serramenti. Sono corredate di opportuno vetro-camera. Il portoncino d'ingresso principale all'abitazione è del tipo blindato e perfettamente funzionante.
- **IMPIANTI:** in generale sono realizzati sottotraccia e funzionanti in ogni loro componente, sebbene non sia stato possibile valutare il reale stato di degrado per vetustà che avrebbe richiesto un intervento invasivo e talvolta distruttivo non autorizzato. Si può presumere comunque che siano tutt'ora efficienti stante la recente realizzazione dello stabile nel suo complesso. Sono completi degli opportuni accessori, quali prese, interruttori, lampade per quelli elettrici e di rubinetterie e raccordi quelli idrici e di scarico. Riguardo l'impianto di

riscaldamento è presente la predisposizione in ogni singolo ambiente ma tuttavia non sono funzionanti in quanto mancano i radiatori e la relativa caldaia che sarà del tipo prettamente autonomo alimentata da bombolone di gas propano da collocarsi nella terrazza di pertinenza di ciascuna abitazione. Viceversa l'acqua calda ad uso sanitario è prodotta da scaldabagno a gas collocato nella medesima terrazza di pertinenza. Da rilevare che il complesso edilizio ISIDE dispone di una riserva idrica ad uso sanitario rappresentata dalla presenza di ben n.3 silos da 5000 litri, uno per ogni singola palazzina, posizionati all'interno dello spazio comune (BCNC sub.33) di fianco alla rampa carrabile del piano interrato. Inoltre lo stesso complesso edilizio dispone di un nuovo impianto ascensore, anche in questo caso distinto uno per ogni singola palazzina, che tuttavia non è ancora utilizzabile perché manca la certificazione di collaudato.

In ultimo è da rilevare la mancanza di contatori definitivi per ogni singola unità immobiliare, siano essi di corrente elettrica che di adduzione di acqua sanitaria da condotta pubblica, che avviene attraverso forniture di cantiere ancora intestate alla società costruttrice dell'opera edilizia, la quale ripartizione delle spese avviene attraverso contatori/contascatti posti in via precaria nel vano scale di ciascuno dei tre edifici.

- FINITURA ESTERNA: le pareti esterne sono interamente tinteggiate di colore chiaro con apposita pittura al quarzo per esterni e zocchetto in mattoni in cotto poste a faccia a vista: sono integri e di pregio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A seguito di verifica è risultato che l'immobile è occupato in modo stabile dalla **** Omissis **** in forza di un contratto di affitto di carattere residenziale dichiarato non registrato: verifica effettuata a seguito di sopralluogo effettuato in data 11/05/2021.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/1990 al 22/04/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	17/04/1990	68727	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	23/04/1990	4859	3270
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/06/1990 al 22/04/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	12/06/1990	70479	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	26/06/1990	7365	4999
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/1990 al 22/04/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	16/07/1990	71855	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	27/07/1990	8838	6093
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/04/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	22/04/2009	228967	21469
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	07/05/2009	7618	5564
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si rileva l'incompletezza della nota di trascrizione relativa all'Atto di compravendita datato 22/04/2009, repertorio 228967/21469, rogato del Notaio Luigi Maniga.

Più nello specifico si osserva la mancata trascrizione dei beni catastalmente identificati al foglio 4 di porto Torres mappali n.91/5-91/6-224/4.

Al fine di vedersi garantita la continuità delle trascrizioni ex art.2650 per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, si ritiene necessario integrare e/o sostituzione l'attuale nota di trascrizione datata 07/05/2009 r.g.7618, r.p.5564 : adempimento da effettuarsi a cura del Notaio che ne ha curato la precedente trascrizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 19/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- 
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 16/07/2010
Reg. gen. 11668 - Reg. part. 3094
Quota: 1/1
Importo: € 3.080.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.540.000,00
Rogante: Notaio MANIGA LUIGI
Data: 14/07/2010
N° repertorio: 230061
N° raccolta: 22258

Trascrizioni

- 
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 15/04/2016
Reg. gen. 4645 - Reg. part. 3547
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
 - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOOBILI**
Trascritto a SASSARI il 18/08/2020
Reg. gen. 10175 - Reg. part. 7782
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- 
- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a SASSARI il 28/10/2015
Reg. gen. 12124 - Reg. part. 1071
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella

1311 Subalterno 5 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 64 Capitale € 81.000,00 Ipoteca € 162.000,00



NORMATIVA URBANISTICA

Le previsioni di zona dello strumento urbanistico in vigore nel Comune di Porto Torres, riferite all'immobile oggetto dell'odierna indagine peritale, sono risultate le seguenti: Zona omogenea "A" = CENTRO STORICO - AREE INCLUSE NEL "CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE" - isolato n.31 del vigente Piano Particolareggiato del centro storico.

Per le aree incluse nel Centro di Antica e Prima Formazione o Centro Matrice (definito con Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione urbanistica regionale, n°212, del 12/02/2008), le indicazioni e le norme del P.R.G. e del R.E. del Comune di Porto Torres, e quelle del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°65 del 24/09/2004), si applicano nel rispetto delle prescrizioni di maggior dettaglio contenute negli elaborati del recente Piano di Adeguamento all'art.52 delle N. di A. del PPR.

Per maggior chiarezza e dettaglio si fa esplicito rimando alla lettura delle Norme di attuazione contenute all'art.1 dell'elaborato recante il titolo ADEGUAMENTO ALL'ART.52 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO - PER LE AREE INCLUSE NEL "CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE"

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di esame della documentazione progettuale rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Torres, a seguito di richiesta effettuata al Comune stesso, in data 15/07/2021, per il complesso edilizio ISIDE oggetto di perizia sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- (1) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.258/2009 del 19/03/2009, rilasciata a nome della società **** Omissis **** con sede a porto Torres, per l'esecuzione dei lavori di: demolizione di fabbricato e relativo scavo di sbancamento del lotto, da eseguirsi in via Azuni 62-64, centro storico, isolato n.31;
- (2) CONCESSIONE EDILIZIA N.87/2009 del 26/10/2009, rilasciata a nome della società **** Omissis **** con sede a porto Torres, per l'esecuzione dei lavori di: realizzazione di tre edifici ad uso residenziale, da eseguirsi in via Azuni 62-64, centro storico, isolato n.31: lavori comunicati iniziati in data 05/07/2010;
- (3) PROVVEDIMENTO UNICO N.73 del 18/12/2012, DUAAP prot.24810/2012 del 23/11/2012, rilasciata a nome della società **** Omissis **** con sede a porto Torres, per l'esecuzione dei lavori di: variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.87/2009, da eseguirsi in via Azuni 62-64, centro storico, isolato n.31.
- (4) DUAAP N.14222 del 24/07/2013 trasmessa a nome della società **** Omissis **** con sede a porto Torres, per l'esecuzione dei lavori di: variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.87/2009, da eseguirsi in via Azuni 62-64, centro storico, isolato n.31: lavori dichiarati ultimati in data 16/02/2015.

Il complesso edilizio in questione non dispone del CERTIFICATO DI AGIBILITA' in quanto allo stato attuale, nonostante la comunicazione di fine lavori di cui sopra, il vano scale del corpo A e C risultano ancora sprovvisti dell'opportuno parapetto e inoltre l'impianto ascensore, quantunque ultimato in ogni suo componente, è sprovvisto della necessaria certificazione di collaudo. Manca inoltre la colonna montante per l'alloggiamento dei contatori elettrici (ENEL), da posizionarsi in prossimità del cancelletto di accesso in prossimità della via azuni, e relativa condotta di ripartizione sino alle singole unità immobiliari. Allo stato odierno il complesso

edilizio fruisce ancora oggi della fornitura elettrica di cantiere con contatori contascatti posizionati nel vano scale di ogni singolo corpo. Stessa ripartizione viene fatta per l'approvvigionamento idrico.

Sull'argomento è necessario osservare che le chiusure arbitrarie osservate all'interno del piano interrato, dove alcuni posti auto sono stati trasformati in autorimesse, risultano d'intralcio per l'ottenimento/rinnovo del parere di conformità antincendio che viene rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Sassari. Ciò perché in contrasto con quanto prescritto nel D.M. 01/02/1986 recante il titolo "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili", in cui viene richiesta garantita in ogni caso la sicura e rapida movimentazione dei veicoli verso la rampa d'uscita dei piani interrati.

Pertanto queste difformità edilizie sono da considerarsi non sanabili al fine dell'ottenimento dell'agibilità del piano interrato e di riflesso della soprastante costruzione.

Si osserva in ultimo che la certificazione di cui sopra, attualmente scaduta, poiché di validità limitata a soli 4 anni, è la seguente: parere di conformità rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Sassari in data 18/12/2009, prot. 19961, pratica n.31224.

Ciò posto, la costruzione in generale del complesso edilizio ISIDE e più nel dettaglio dei singoli appartamenti che lo compongono, da una comparazione dello stato progettuale con lo stato reale dei luoghi, è risultato conforme.

Inoltre per ogni singola unità immobiliare a carattere residenziale esiste il certificato energetico APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

La **** Omissis **** ha vincolato in forma definitiva e perpetua, in conformità alla destinazione prevista nel progetto, a posti auto le superfici al piano interrato (liv. - 2,70) che nel suddetto progetto hanno tale destinazione. Pertanto ha assunto l'impegno di trasferire il vincolo come sopra costituito a colui od a coloro che acquisteranno le superfici così vincolate e di non modificare il vincolo in oggetto senza l'autorizzazione dell'amministrazione comunale competente.

Per tali ragioni è stata redatta un'apposita scrittura privata con sottoscrizione autenticata recante titolo "COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE" a rogito del Notaio Luigi Maniga, in data 16/10/2009, repertorio 229429/21762, trascritta a SS in data 27/10/2009 r.g. 17496, r.p. 12466.

Si rileva inoltre che il complesso edilizio ISIDE non ha per il momento affidato l'incarico di amministratore del condominio per la gestione dei millesimi e la contabilizzazione generale delle spese in capo ad ogni singolo condomino. Per questo motivo l'incombenza resta in capo alla stessa società costruttrice che provvede personalmente alla ripartizione delle spese acquisendone i consumi da contascatti provvisori collegati al contatore generale intestato alla società medesima. Infatti sussiste tutt'ora la fornitura di cantiere.

Non è dato sapere dunque a questo CTU la previsione della spesa che il singolo condomino è tenuto a versare.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 8, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento identificato nel NCEU al Foglio 4 Mappale 1311 sub.8 risulta coerente con il pianerottolo d'arrivo del vano ascensore e delle scale condominiali(BCNC Sub.2)in cui si apre il portoncino d'ingresso all'appartamento medesimo; con altra unità abitativa dello stesso piano primo (sub.7) e in aderenza con altro fabbricato (mappale 261).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,17 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	2,70 m	Primo
balcone coperto	19,54 mq	21,00 mq	0,40	8,40 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				71,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Le superfici dichiarate sono il risultato di rilievi effettuati nel corso del sopralluogo e da misure acquisite da supporto cartaceo progettuale per quelle risultate inaccessibili. Pertanto passibili di piccole variazioni a causa delle approssimazioni matematiche.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2009 al 05/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. , Zc. Categoria F1 Superficie catastale 1152,1152 mq Piano T
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 70 mq Rendita € 224,66 Piano 1

Al fine della verificata continuità storica nel ventennio, riferita all'area urbana di sedime del complesso edilizio ISIDE, si riportano i seguenti passaggi catastali:

- VARIAZIONE (costituzione mappale 91/2) del 19/09/1989 in atti dal 24/01/1994 FRAZIONAM, FUSIONE ,AMPLIAMEN, ALTRE VAR, (n. 2358/1989)
- VARIAZIONE (costituzione mappale 91/3 e 91/4) del 01/06/1990 in atti dal 18/08/1998 FRAZIONAMENTO (n. 1095.1/1990)
- DIVISIONE (costituzione mappale 91/5 e 91/6 ex 91/3) del 09/10/2002 protocollo n. 273625 in atti dal 09/10/2002 DIVISIONE (n. 5980.1/2002)
- DIVISIONE (costituzione mappale 91/7 e 91/8 ex 91/4) del 17/10/2002 protocollo n. 283604 in atti dal 17/10/2002 DIVISIONE (n. 6224.1/2002)
- VARIAZIONE (costituzione mappale 224/4) del 02/09/1989 in atti dal 24/01/1994 FRAZIONAM, AMPLIAMEN, (n. 2240/1989)
- DIVISIONE (costituzione mappale 227/7 ex 224/4) del 13/02/2009 protocollo n. SS0039858 in atti dal 13/02/2009 DIVISIONE (n. 3261.1/2009)
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE (mappale 1310/1 ex 91/2) del 28/09/2009 protocollo n. SS0263127 in atti dal 28/09/2009 (n. 30334.1/2009)
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE (mappale 1310/2 ex 91/5 ex 91/3) del 28/09/2009 protocollo n. SS0263130 in atti dal 28/09/2009 (n. 30336.1/2009)
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE (mappale 1310/3 ex 91/6 ex 91/3) del 28/09/2009 protocollo n. SS0263134 in atti dal 28/09/2009 (n. 30337.1/2009)
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE (mappale 1310/4 ex 91/7 ex 91/4) del 28/09/2009 protocollo n. SS0263137 in atti dal 28/09/2009 (n. 30339.1/2009)
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE (mappale 1310/5 ex 91/8 ex 91/4) del 28/09/2009 protocollo n. SS0263140 in atti dal 28/09/2009 (n. 30340.1/2009)

- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE (mappale 1310/10 ex 224/7 ex 224/4) del 28/09/2009 protocollo n. SS0263195 in atti dal 28/09/2009 (n. 30347.1/2009)
- DEMOLIZIONE TOTALE mappale 1310 sub.1,2,3,4,5,10 del 27/10/2009 protocollo n.SS0293756 in atti dal 27/10/2009
- UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA variazione del 05/05/2015 protocollo n. SS0054335 in atti dal 05/05/2015 (n. 10106.1/2015)



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1311	8	1	A3	2	3	70 mq	224,66 €	Primo	

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso può considerarsi ottimale. Non si sono rilevate tracce di umidità da infiltrazioni idriche o cedimenti di alcun genere e tipo che possano far presagire ad una condizione di precaria instabilità dell'immobile o di imminente grave danno.

PARTI COMUNI

L'immobile vanta i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come previsto dall'art.1117 e seguenti del codice civile.

L'immobile condivide inoltre l'ingresso pedonale, camminamenti, piazzali, vano scala e ascensore come individuati catastalmente ai BCNC mappale 1311 sub.1 e 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Tantomeno è stata dichiarata dagli stessi esecutati in sede di sopralluogo. Non si può escludere tuttavia l'eventuale passaggio all'interno dell'immobile di impianti di adduzione e/o di scarico a indirizzo condominiale ma che tuttavia non è dato sapere a questo CTU poiché non direttamente percepibili da una visura prettamente visiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto riguarda il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo questo è risultato comune a tutto il complesso edilizio, come anche gli infissi interni ed esterni, impianti in generale e finiture esterne, e pertanto si fa esplicito rimando a quanto già ampiamente esplicitato per il BENE N.01.

Invece, per quanto concerne le opere di finitura interna di ogni singola unità immobiliare, si ritiene di rilevare che in taluni casi è stata osservata una personalizzata pavimentazione e/o rivestimento dei servizi igienici o della tinteggiatura interna.

Ciò posto per l'unità abitativa oggetto del presente lotto n.02 si è rilevato quanto segue:

- PAVIMENTAZIONI: sono composte prevalentemente di mattonelle in monocottura di buona scelta commerciale, di colorazione beige tendente al rosa, posate ortogonalmente e rese uniformi a tutto l'appartamento, bagno compreso. Sono integre ed in buono stato manutentivo e sono corredate di ogni pezzo speciale ove occorrente e battiscopa.
- RIVESTIMENTI: sono in gres ceramico quelli del bagno, di formato quadrato con greca di rifinitura, la colorazione è di un grado di tonalità diversa da quella del pavimento ma abbastanza simile e si estendono per un'altezza di circa mt 1,80 dal filo pavimento. Sono invece di formato piccolo ed in monocottura quelli del piano cottura presenti nella sola cucina, che nondimeno sono integri e di buona scelta commerciale.
- SERVIZIO IGIENICO: questo è completo di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria occorrente per il buon funzionamento e precisamente: lavabo, doccia, bidet e water in vetro-china di produzione italiana di colore bianco.
- TINTEGGIATURE: sono nella sua totalità realizzate con mani di pittura traspirante per interni di colore bianco. e si mostrano prive di imbrattamenti di alcun genere e tipo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A seguito di verifica è risultato che l'immobile è occupato in modo stabile ed a titolo gratuito dalla **** Omissis **** in quanto figlia del soggetto pignorato **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/1990 al 22/04/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	17/04/1990	68727	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	23/04/1990	4859	3270
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/1990 al 22/04/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	12/06/1990	70479	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	26/06/1990	7365	4999
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/1990 al 22/04/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	16/07/1990	71855	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	27/07/1990	8838	6093
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/04/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	22/04/2009	228967	21469
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
SASSARI	07/05/2009	7618	5564		

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si rileva l'incompletezza della nota di trascrizione relativa all'Atto di compravendita datato 22/04/2009, repertorio 228967/21469, rogato del Notaio Luigi Maniga.

Più nello specifico si osserva la mancata trascrizione dei beni catastalmente identificati al foglio 4 di porto Torres mappali n.91/5-91/6-224/4.

Al fine di vedersi garantita la continuità delle trascrizioni ex art.2650 per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, si ritiene necessario integrare e/o sostituzione l'attuale nota di trascrizione datata 07/05/2009 r.g.7618, r.p.5564 : adempimento da effettuarsi a cura del Notaio che ne ha curato la precedente trascrizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 19/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 16/07/2010
Reg. gen. 11668 - Reg. part. 3094
Quota: 1/1
Importo: € 3.080.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.540.000,00
Rogante: Notaio MANIGA LUIGI
Data: 14/07/2010
N° repertorio: 230061
N° raccolta: 22258
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SASSARI il 03/08/2018
Reg. gen. 10599 - Reg. part. 1748
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 15.000,00



Rogante: TRIBUNALE DI SASSARI
Data: 11/01/2017
N° repertorio: 71



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOOBILI**

Trascritto a SASSARI il 18/08/2020
Reg. gen. 10175 - Reg. part. 7782
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni



- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a SASSARI il 28/10/2015
Reg. gen. 12124 - Reg. part. 1071
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 8 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 64 Capitale € 62.000,00 Ipoteca € 124.000,00

NORMATIVA URBANISTICA



COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

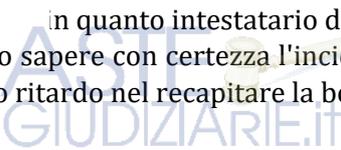


Per il complesso edilizio in questione non è stato ancora costituito il condominio e di conseguenza risulta privo di alcuna amministrazione, nonostante previsto per normativa.

Allo stato risulta che la contabilizzazione e successiva ripartizione delle spese relative a ciascun condomino per la corrente elettrica e l'acqua potabile eventualmente usufruita, quantificata a seguito di lettura di appositi contascatti, avviene direttamente a cura della società

in quanto intestatario dei provvisori contatori generali presenti sul posto.

Non è dato sapere con certezza l'incidenza delle spese per ogni singolo condomino in quanto viene denunciato il continuo ritardo nel recapitare la bolletta.



La ha dichiarato inoltre di vincolare in forma definitiva e perpetua, in conformità alla destinazione prevista nel progetto, a posti auto le superfici al piano interrato (liv. - 2,70) che nel suddetto progetto hanno tale destinazione. Pertanto ha assunto l'impegno di trasferire il vincolo come sopra costituito a colui od a coloro che acquisteranno le superfici così vincolate e di non modificare il vincolo in oggetto senza l'autorizzazione dell'amministrazione comunale competente.

Per tali ragioni è stata redatta un'apposita scrittura privata con sottoscrizione autenticata recante titolo "COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE" a rogito del Notaio Luigi Maniga, in data 16/10/2009, repertorio 229429/21762, trascritta a SS in data 27/10/2009 r.g. 17496, r.p. 12466.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 9, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

TITOLARITÀ

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'appartamento identificato nel NCEU al Foglio 4 Mappale 1311 sub.9 risulta coerente con il pianerottolo d'arrivo del vano ascensore e delle scale condominiali(BCNC Sub.2)in cui si apre il portoncino d'ingresso all'appartamento medesimo; con altra unità abitativa dello stesso piano primo (sub.8) e in aderenza con altro fabbricato (mappale 261).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,46 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				47,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici dichiarate sono il risultato di rilievi effettuati nel corso del sopralluogo e da misure acquisite da supporto cartaceo progettuale per quelle risultate inaccessibili. Pertanto passibili di piccole variazioni a causa delle approssimazioni matematiche.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2009 al 05/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. , Zc. Categoria F1 Superficie catastale 1152,1152 mq Piano T
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 47 mq Rendita € 187,22 Piano 1

Al fine della verificata continuità storica nel ventennio, riferita all'area urbana di sedime del complesso edilizio ISIDE, si riportano i seguenti passaggi catastali:

- VARIAZIONE (costituzione mappale 91/2) del 19/09/1989 in atti dal 24/01/1994 FRAZIONAM, FUSIONE ,AMPLIAMEN, ALTRE VAR, (n. 2358/1989)
- VARIAZIONE (costituzione mappale 91/3 e 91/4) del 01/06/1990 in atti dal 18/08/1998 FRAZIONAMENTO (n. 1095.1/1990)
- DIVISIONE (costituzione mappale 91/5 e 91/6 ex 91/3) del 09/10/2002 protocollo n. 273625 in atti dal 09/10/2002 DIVISIONE (n. 5980.1/2002)
- DIVISIONE (costituzione mappale 91/7 e 91/8 ex 91/4) del 17/10/2002 protocollo n. 283604 in atti dal 17/10/2002 DIVISIONE (n. 6224.1/2002)
- VARIAZIONE (costituzione mappale 224/4) del 02/09/1989 in atti dal 24/01/1994 FRAZIONAM, AMPLIAMEN, (n. 2240/1989)
- DIVISIONE (costituzione mappale 227/7 ex 224/4) del 13/02/2009 protocollo n. SS0039858 in atti dal 13/02/2009 DIVISIONE (n. 3261.1/2009)
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE (mappale 1310/1 ex 91/2) del 28/09/2009 protocollo n. SS0263127 in atti dal 28/09/2009 (n. 30334.1/2009)
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE (mappale 1310/2 ex 91/5 ex 91/3) del 28/09/2009 protocollo n. SS0263130 in atti dal 28/09/2009 (n. 30336.1/2009)
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE (mappale 1310/3 ex 91/6 ex 91/3) del 28/09/2009 protocollo n. SS0263134 in atti dal 28/09/2009 (n. 30337.1/2009)
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE (mappale 1310/4 ex 91/7 ex 91/4) del 28/09/2009 protocollo n. SS0263137 in atti dal 28/09/2009 (n. 30339.1/2009)
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE (mappale 1310/5 ex 91/8 ex 91/4) del 28/09/2009 protocollo n. SS0263140 in atti dal 28/09/2009 (n. 30340.1/2009)
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE (mappale 1310/10 ex 224/7 ex 224/4) del 28/09/2009 protocollo n. SS0263195 in atti dal 28/09/2009 (n. 30347.1/2009)
- DEMOLIZIONE TOTALE mappale 1310 sub.1,2,3,4,5,10 del 27/10/2009 protocollo n.SS0293756 in atti dal 27/10/2009
- UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA variazione del 05/05/2015 protocollo n. SS0054335 in atti dal 05/05/2015 (n. 10106.1/2015)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1311	9	1	A3	2	2,5	47 mq	187,22 €	Primo	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso può considerarsi ottimale, stante il fatto che trattasi di un alloggio mai abitato. Non si sono rilevate tracce di umidità da infiltrazioni idriche o cedimenti di alcun genere e tipo che possano far presagire ad una condizione di precaria instabilità dell'immobile o di imminente grave danno.

PARTI COMUNI

L'immobile vanta i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come previsto dall'art.1117 e seguenti del codice civile.

L'immobile condivide inoltre l'ingresso pedonale, camminamenti, piazzali, vano scala e ascensore come individuati catastalmente ai BCNC mappale 1311 sub.1 e 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Tantomeno è stata dichiarata dagli stessi esecutati in sede di sopralluogo. Non si può escludere tuttavia l'eventuale passaggio all'interno dell'immobile di impianti di adduzione e/o di scarico a indirizzo condominiale ma che tuttavia non è dato sapere a questo CTU poiché non direttamente percepibili da una visura prettamente visiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto riguarda il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo questo è risultato comune a tutto il complesso edilizio, come anche gli infissi interni ed esterni, impianti in generale e finiture esterne, e pertanto si fa esplicito rimando a quanto già ampiamente esplicitato per il BENE N.01.

Invece, per quanto concerne le opere di finitura interna di ogni singola unità immobiliare, si ritiene di rilevare che in taluni casi è stata osservata una personalizzata pavimentazione e/o rivestimento dei servizi igienici o della tinteggiatura interna.

Ciò posto per l'unità abitativa oggetto del presente lotto n.03 si è rilevato quanto segue:

- PAVIMENTAZIONI: sono composte prevalentemente di mattonelle in monocottura di buona scelta commerciale, di colorazione grigio di media intensità, posate ortogonalmente e rese uniformi a tutto l'appartamento, bagno compreso. Sono integre ed in buono stato manutentivo e sono corredate di ogni pezzo speciale ove occorrente e battiscopa.

- RIVESTIMENTI: sono in gres ceramico quelli del bagno, di formato quadrato con doppia greca di rifinitura, la colorazione è contrastante con quella del pavimento, difatti è in prevalenza beige chiaro con fascia di colore

celeste e si estende per un'altezza di circa mt 1,80 dal filo pavimento. Sono invece di formato piccolo ed in monocottura di colore simile alla pavimentazione quelli della zona cottura presenti nel vano soggiorno-pranzo che nondimeno sono integri e di buona scelta commerciale.

- SERVIZIO IGIENICO: questo è completo di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria occorrente per il buon funzionamento e precisamente: lavabo, doccia, bidet e water in vetro-china di produzione italiana di colore bianco. E' mancante il box doccia.

- TINTEGGIATURE: sono nella sua totalità realizzate con mani di pittura traspirante per interni di colore bianco. e si mostrano prive di imbrattamenti di alcun genere e tipo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



A seguito di verifica è risultato che l'immobile è libero e nella piena disponibilità del soggetto pignorato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/1990 al 22/04/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	17/04/1990	68727	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	23/04/1990	4859	3270
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/1990 al 22/04/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	12/06/1990	70479	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	26/06/1990	7365	4999
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 16/07/1990 al 22/04/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	16/07/1990	71855	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	27/07/1990	8838	6093
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/04/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	22/04/2009	228967	21469
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	07/05/2009	7618	5564
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si rileva l'incompletezza della nota di trascrizione relativa all'Atto di compravendita datato 22/04/2009, repertorio 228967/21469, rogato del Notaio Luigi Maniga.

Più nello specifico si osserva la mancata trascrizione dei beni catastalmente identificati al foglio 4 di porto Torres mappali n.91/5-91/6-224/4.

Al fine di vedersi garantita la continuità delle trascrizioni ex art.2650 per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, si ritiene necessario integrare e/o sostituzione l'attuale nota di trascrizione datata 07/05/2009 r.g.7618, r.p.5564 : adempimento da effettuarsi a cura del Notaio che ne ha curato la precedente trascrizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 19/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 16/07/2010
Reg. gen. 11668 - Reg. part. 3094
Quota: 1/1
Importo: € 3.080.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.540.000,00
Rogante: Notaio MANIGA LUIGI
Data: 14/07/2010
N° repertorio: 230061
N° raccolta: 22258
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SASSARI il 03/08/2018
Reg. gen. 10599 - Reg. part. 1748
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 15.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI SASSARI
Data: 11/01/2017
N° repertorio: 71

Trascrizioni

- **ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA**
Trascritto a SASSARI il 18/06/2019
Reg. gen. 8295 - Reg. part. 6193
Quota:
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Alla sezione D della su descritta Nota di trascrizione di Domanda Giudiziale per Esecuzione in forma specifica, si rileva quanto segue: l'atto di citazione in data 11/06/2019, notificato in pari data, e' stato oggetto di rettifica per correzione di errore materiale con atto in data 14/06/2019, notificato in pari data, col quale si e' stato corretto il numero di particella 1131 degli immobili oggetto della domanda giudiziale, ovunque fosse indicato nell'atto di citazione originale, in quello effettivo 1311.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOOBILI**
Trascritto a SASSARI il 18/08/2020
Reg. gen. 10175 - Reg. part. 7782
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a SASSARI il 28/10/2015

Reg. gen. 12124 - Reg. part. 1071

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 9 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 64 Capitale € 50.000,00 Ipoteca € 100.000,00



NORMATIVA URBANISTICA

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

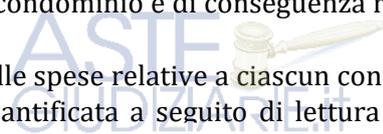
Per il complesso edilizio in questione non è stato ancora costituito il condominio e di conseguenza risulta privo di alcuna amministrazione, nonostante previsto per normativa.

Allo stato risulta che la contabilizzazione e successiva ripartizione delle spese relative a ciascun condomino per la corrente elettrica e l'acqua potabile eventualmente usufruita, quantificata a seguito di lettura di appositi contascatti, avviene direttamente a cura della società

n quanto intestatario dei provvisori contatori generali presenti sul posto.

Non è dato sapere con certezza l'incidenza delle spese per ogni singolo condomino in quanto viene denunciato il continuo ritardo nel recapitare la bolletta.

La _____ ha dichiarato inoltre di vincolare in forma definitiva e perpetua, in conformità alla destinazione prevista nel progetto, a posti auto le superfici al piano



interrato (liv. - 2,70) che nel suddetto progetto hanno tale destinazione. Pertanto ha assunto l'impegno di trasferire il vincolo come sopra costituito a colui od a coloro che acquisteranno le superfici così vincolate e di non modificare il vincolo in oggetto senza l'autorizzazione dell'amministrazione comunale competente.

Per tali ragioni è stata redatta un'apposita scrittura privata con sottoscrizione autenticata recante titolo "COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE" a rogito del Notaio Luigi Maniga, in data 16/10/2009, repertorio 229429/21762, trascritta a SS in data 27/10/2009 r.g. 17496, r.p. 12466.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 15, piano 2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento identificato nel NCEU al Foglio 4 Mappale 1311 sub.10 risulta coerente: al piano secondo con il pianerottolo d'arrivo del vano ascensore e delle scale condominiali(BCNC Sub.2)in cui si apre il portoncino d'ingresso alla zona notte dell'appartamento medesimo; in aderenza con diverso fabbricato (mappale 1310) e con con altra unità abitativa dello stesso piano secondo (sub.11); al piano terzo sempre con il pianerottolo d'arrivo del vano ascensore e delle scale condominiali(BCNC Sub.2)in cui si apre il portoncino d'ingresso alla zona giorno, con diverso fabbricato (mappale 1310) e con con altra unità abitativa dello stesso piano terzo (sub.13).



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,64 mq	141,00 mq	1,00	141,00 mq	2,70 m	2-3
balcone coperto	8,20 mq	9,35 mq	0,40	3,74 mq	2,70 m	2
balcone scoperto	4,50 mq	4,50 mq	0,25	1,13 mq	0,00 m	2
terrazza	27,38 mq	32,20 mq	0,25	8,05 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				153,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici dichiarate sono il risultato di rilievi effettuati nel corso del sopralluogo e da misure acquisite da supporto cartaceo progettuale per quelle risultate inaccessibili. Pertanto passibili di piccole variazioni a causa delle approssimazioni matematiche.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2009 al 05/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. , Zc. Categoria F1 Superficie catastale 1152,1152 mq Piano T
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 143 mq Rendita € 44.932,00 Piano 2-3

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1311	10	1	A3	2	6	143 mq	449,32 €	2-3	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso può considerarsi ottimale. Non si sono rilevate tracce di umidità da infiltrazioni idriche o cedimenti di alcun genere e tipo che possano far presagire ad una condizione di precaria instabilità dell'immobile o di imminente grave danno.

PARTI COMUNI

L'immobile vanta i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come previsto dall'art.1117 e seguenti del codice civile. L'immobile condivide inoltre l'ingresso pedonale, camminamenti, piazzali, vano scala e ascensore come individuati catastalmente ai BCNC mappale 1311 sub.1 e 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Tantomeno è stata dichiarata dagli stessi esecutati in sede di sopralluogo. Non si può escludere tuttavia l'eventuale passaggio all'interno dell'immobile di impianti di adduzione e/o di scarico a indirizzo condominiale ma che tuttavia non è dato sapere a questo CTU poiché non direttamente percepibili da una visura prettamente visiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto riguarda il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo questo è risultato comune a tutto il complesso edilizio, come anche gli infissi interni ed esterni, impianti in generale e finiture esterne, e pertanto si fa esplicito rimando a quanto già ampiamente esplicitato per il BENE N.01.

Invece, per quanto concerne le opere di finitura interna di ogni singola unità immobiliare, si ritiene di rilevare che in taluni casi è stata osservata una personalizzata pavimentazione e/o rivestimento dei servizi igienici o della tinteggiatura interna.

Ciò posto per l'unità abitativa oggetto del presente lotto n.04 si è rilevato quanto segue:

- PAVIMENTAZIONI: sono composte prevalentemente di mattonelle in monocottura di buona scelta commerciale, squadrate e di colorazione beige di media intensità, posate ortogonalmente e rese uniformi a tutta la zona giorno, bagno compreso. Il soggiorno in particolare è interessato da un grande inserto posato in diagonale rispetto al senso di posa della pavimentazione. Sono integre ed in buono stato manutentivo e sono corredate di ogni pezzo speciale ove occorrente e battiscopa.

Diversamente si presenta la pavimentazione del piano sottostante destinata alla zona notte, in particolare si osserva una pavimentazione composta da listelli in monocottura simil parquet di colore beige abbastanza chiaro che si uniforma per tutta la zona notte. La particolarità è data dall'assenza del rivestimento delle scale interne che si mostrano tutt'ora al rustico.

- RIVESTIMENTI: sono in gres ceramico quelli del bagno, di formato leggermente allungato e variopinto con colori di ottimo gusto e pregio estetico in generale della mattonella.

- SERVIZI IGIENICI: fatta unica eccezione per il servizio igienico al servizio della camera da letto matrimoniale, che pur disponendo dell'impianto necessario, è utilizzato prevalentemente nella funzione di cabina armadio, mentre i restanti due bagni sono completi di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria occorrente per il buon funzionamento e precisamente: lavabo, doccia, bidet e water in vetro-china di produzione italiana di colore bianco.

- TINTEGGIATURE: sono nella sua totalità realizzate con mani di pittura traspirante per interni di colore bianco. e si mostrano prive di imbrattamenti di alcun genere e tipo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A seguito di verifica è risultato che l'immobile è occupato in modo continuato ed a titolo gratuito dalla **** Omissis **** figlia del soggetto pignorato **** Omissis ****, che vi ha destinato la residenza del proprio nucleo familiare.

La stessa ha inteso dichiarare che il fitto è comunque compensato e/o ancora da compensare con le spese dalla stessa sostenute e ancora da sostenere per l'ultimazione dei lavori di finitura dell'appartamento, siccome ricevuto dal genitore ultimato al rustico. Di avere a tal fine fatto ricorso ad un finanziamento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 19/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 16/07/2010
Reg. gen. 11668 - Reg. part. 3094
Quota: 1/1
Importo: € 3.080.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.540.000,00
Rogante: Notaio MANIGA LUIGI
Data: 14/07/2010
N° repertorio: 230061
N° raccolta: 22258
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SASSARI il 03/08/2018
Reg. gen. 10599 - Reg. part. 1748
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 15.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI SASSARI
Data: 11/01/2017
N° repertorio: 71

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOOBILI**
Trascritto a SASSARI il 18/08/2020
Reg. gen. 10175 - Reg. part. 7782
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a SASSARI il 28/10/2015
Reg. gen. 12124 - Reg. part. 1071

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 10 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 64 Capitale € 75.000,00 Ipoteca € 150.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

Con l'ulteriore precisazione che una piccola porzione di soggiorno al piano terzo è stata resa accessibile direttamente dall'annesso terrazzo andando a costituire un piccolo ripostiglio.

Trattasi comunque di una lieve difformità edilizia facilmente sanabile attraverso una semplice pratica di accertamento conformità relativa al cambio della destinazione d'uso da residenziale a non residenziale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 16, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento identificato nel NCEU al Foglio 4 Mappale 1311 sub.11 risulta così coerente: per due lati con altre unità abitative dello stesso complesso residenziale (Sub.10 e 12) e con il pianerottolo d'arrivo al piano secondo del vano ascensore e delle scale condominiali(BCNC Sub.2) in cui si apre il portoncino d'ingresso.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	29,20 mq	35,60 mq	1,00	35,60 mq	2,70 m	2
balcone coperto	10,57 mq	11,50 mq	0,40	4,60 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				40,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,20 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Le superfici dichiarate sono il risultato di rilievi effettuati nel corso del sopralluogo e da misure acquisite da supporto cartaceo progettuale per quelle risultate inaccessibili. Pertanto passibili di piccole variazioni a causa delle approssimazioni matematiche.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2009 al 05/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. , Zc. Categoria F1 Superficie catastale 1152,1152 mq Piano T
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 79 mq Rendita € 262,10 Piano 2

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1311	11	1	A3	2	2,5	39 mq	187,22 €	2	

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso può considerarsi ottimale.

Non si sono rilevate tracce di umidità da infiltrazioni idriche o cedimenti di alcun genere e tipo che possano far presagire ad una condizione di precaria instabilità dell'immobile o di imminente grave danno.

PARTI COMUNI

L'immobile vanta i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come previsto dall'art.1117 e seguenti del codice civile.

L'immobile condivide inoltre l'ingresso pedonale, camminamenti, piazzali, vano scala e ascensore come individuati catastalmente ai BCNC mappale 1311 sub.1 e 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Tantomeno è stata dichiarata dagli stessi esecutati in sede di sopralluogo. Non si può escludere tuttavia l'eventuale passaggio all'interno dell'immobile di impianti di adduzione e/o di scarico a indirizzo condominiale ma che tuttavia non è dato sapere a questo CTU poiché non direttamente percepibili da una visura prettamente visiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto riguarda il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo questo è risultato comune a tutto il complesso edilizio, come anche gli infissi interni ed esterni, impianti in generale e finiture esterne, e pertanto si fa esplicito rimando a quanto già ampiamente esplicitato per il BENE N.01.

Invece, per quanto concerne le opere di finitura interna di ogni singola unità immobiliare, si ritiene di rilevare che in taluni casi è stata osservata una personalizzata pavimentazione e/o rivestimento dei servizi igienici o della tinteggiatura interna.

Ciò posto per l'unità abitativa oggetto del presente lotto n.05 si è rilevato quanto segue:

- PAVIMENTAZIONI: sono composte prevalentemente di mattonelle in monocottura di buona scelta commerciale, squadrate e di colorazione beige scuro tendente al rossiccio, posate diagonalmente e rese uniformi a tutto l'alloggio, bagno compreso. Sono integre ed in buono stato manutentivo e sono corredate di ogni pezzo speciale ove occorrente e battiscopa.

- RIVESTIMENTI: sono in gres ceramico quelli del bagno, di formato quadrato con doppia greca di rifinitura, la colorazione è completamente distante da quella del pavimento, di tonalità rosa e beige chiaro, e si estendono per un'altezza di circa mt 1,80 dal filo pavimento. Sono invece in monocottura di piccolo formato quelli del piano cottura presenti nella sola cucina, che si mostrano in tinta con il pavimento e sono integri e di buona scelta commerciale.

- SERVIZIO IGIENICO: questo è completo di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria occorrente per il buon funzionamento e precisamente: lavabo, doccia, bidet e water in vetro-china di produzione italiana di colore bianco.

- TINTEGGIATURE: sono nella sua totalità realizzate con mani di pittura traspirante per interni di colore bianco

e si mostrano prive di imbrattamenti di alcun genere e tipo.

STATO DI OCCUPAZIONE



Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A seguito di verifica è risultato che l'immobile è occupato in modo continuato dal **** Omissis ****FRNFRC87H18I452Z,## in forza di un contratto preliminare di compravendita stipulato tra le parti in data 25/01/2020, regolarmente registrato presso l'ufficio del registro di Sassari in data 14/02/2020 al n.320, di cui si è acquisita copia che si allega.



PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 19/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 16/07/2010
Reg. gen. 11668 - Reg. part. 3094
Quota: 1/1
Importo: € 3.080.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.540.000,00
Rogante: Notaio MANIGA LUIGI
Data: 14/07/2010
N° repertorio: 230061
N° raccolta: 22258
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SASSARI il 03/08/2018



Reg. gen. 10599 - Reg. part. 1748
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 15.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI SASSARI
Data: 11/01/2017
N° repertorio: 71



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOOBILI**
Trascritto a SASSARI il 18/08/2020
Reg. gen. 10175 - Reg. part. 7782
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a SASSARI il 28/10/2015
Reg. gen. 12124 - Reg. part. 1071
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 11 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 64 Capitale € 41.000,00 Ipoteca € 82.000,00

NORMATIVA URBANISTICA

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 17, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'appartamento identificato nel NCEU al Foglio 4 Mappale 1311 sub.12 risulta così coerente: per un lato con altra unità abitativa dello stesso complesso residenziale (Sub.11) e con il pianerottolo d'arrivo al piano secondo del vano ascensore e delle scale condominiali(BCNC Sub.2). Confina inoltre con fabbricato di altro lotto (mappale 261).



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,70 mq	74,30 mq	1,00	74,30 mq	2,70 m	2
balcone coperto	9,08 mq	10,05 mq	0,40	4,02 mq	2,70 m	2
balcone scoperto	4,50 mq	4,50 mq	0,25	1,13 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				79,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici dichiarate sono il risultato di rilievi effettuati nel corso del sopralluogo e da misure acquisite da supporto cartaceo progettuale per quelle risultate inaccessibili. Pertanto passibili di piccole variazioni a causa delle approssimazioni matematiche.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2009 al 05/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. , Zc. Categoria F1 Superficie catastale 1152,1152 mq Piano T
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 79 mq Rendita € 262,10 Piano 2

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1311	12	1	A3	2	3,5	79 mq	262,1 €	2	

Corrispondenza catastale



PRECISAZIONI

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso può considerarsi ottimale. Non si sono rilevate tracce di umidità da infiltrazioni idriche o cedimenti di alcun genere e tipo che possano far presagire ad una condizione di precaria instabilità dell'immobile o di imminente grave danno.

PARTI COMUNI

L'immobile vanta i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come previsto dall'art.1117 e seguenti del codice civile.

L'immobile condivide inoltre l'ingresso pedonale, camminamenti, piazzali, vano scala e ascensore come individuati catastalmente ai BCNC mappale 1311 sub.1 e 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Tantomeno è stata dichiarata dagli stessi esecutati in sede di sopralluogo. Non si può escludere tuttavia l'eventuale passaggio all'interno dell'immobile di impianti di adduzione e/o di scarico a indirizzo condominiale ma che tuttavia non è dato sapere a questo CTU poiché non direttamente percepibili da una visura prettamente visiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto riguarda il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo questo è risultato comune a tutto il complesso edilizio, come anche gli infissi interni ed esterni, impianti in generale e finiture esterne, e pertanto si fa esplicito rimando a quanto già ampiamente esplicitato per il BENE N.01.

Invece, per quanto concerne le opere di finitura interna di ogni singola unità immobiliare, si ritiene di rilevare che in taluni casi è stata osservata una personalizzata pavimentazione e/o rivestimento dei servizi igienici o della tinteggiatura interna.

Ciò posto per l'unità abitativa oggetto del presente lotto n.06 si è rilevato quanto segue:

- PAVIMENTAZIONI: sono composte prevalentemente di mattonelle in monocottura di buona scelta commerciale, squadrate e di colorazione beige di tonalità media, posate diagonalmente e rese uniformi a tutto l'alloggio, bagno compreso. Sono integre ed in buono stato manutentivo e sono corredate di ogni pezzo speciale ove occorrente e battiscopa.

- RIVESTIMENTI: sono in gres ceramico di tipologia moderna e si caratterizzano dalla forma rettangolare posta ortogonalmente al pavimento. sono semplici ma di buona composizione e qualità. la colorazione predominante è il bianco per il piano cottura e beige quelle del servizio igienico.

- SERVIZIO IGIENICO: questo è completo di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria occorrente per il buon funzionamento e precisamente: lavabo, doccia, bidet e water in vetro-china di produzione italiana di colore bianco.

- TINTEGGIATURE: sono perlopiù realizzate con mani di pittura traspirante per interni di colore bianco, fatta unica eccezione per una parete del vano soggiorno che invece è pitturata di giallo spugnato. Il tutto in perfetto ordine e prive di imbrattamenti di alcun genere e tipo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A seguito di verifica è risultato che l'immobile è occupato in modo continuato dalla **** Omissis ****VRGSLV88B55I452B,## in forza di un contratto di affitto dichiarato non registrato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

ASTE
GIUDIZARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 19/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZARIE.it

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 16/07/2010
Reg. gen. 11668 - Reg. part. 3094
Quota: 1/1
Importo: € 3.080.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.540.000,00
Rogante: Notaio MANIGA LUIGI
Data: 14/07/2010
N° repertorio: 230061
N° raccolta: 22258
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SASSARI il 03/08/2018
Reg. gen. 10599 - Reg. part. 1748
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 15.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI SASSARI
Data: 11/01/2017
N° repertorio: 71

Trascrizioni

- **ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA**
Trascritto a SASSARI il 18/06/2019
Reg. gen. 8295 - Reg. part. 6193
Quota:
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Alla sezione D della su descritta Nota di trascrizione di Domanda Giudiziale per Esecuzione in forma specifica, si rileva quanto segue: l'atto di citazione in data 11/06/2019, notificato in pari data, e' stato oggetto di rettifica per correzione di errore materiale con atto in data 14/06/2019, notificato in pari data, col quale si e' stato corretto il numero di particella 1131 degli immobili oggetto della domanda giudiziale, ovunque fosse indicato nell'atto di citazione originale, in quello effettivo 1311.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOOBILI**
Trascritto a SASSARI il 18/08/2020
Reg. gen. 10175 - Reg. part. 7782
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a SASSARI il 28/10/2015

Reg. gen. 12124 - Reg. part. 1071

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 12 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 64 Capitale € 66.000,00 Ipoteca € 132.000,00



NORMATIVA URBANISTICA

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01



LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 3, piano T



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento identificato nel NCEU al Foglio 4 Mappale 1311 sub.14 risulta così coerente: per due lati con piazzale comune a tutto il complesso residenziale ISIDE (BCNC Sub.1) e con il pianerottolo del vano ascensore e delle scale condominiali(BCNC Sub.3). Confina inoltre con altra unità abitativa dello stesso edificio (Sub.15).



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,95 mq	66,35 mq	1,00	66,35 mq	2,70 m	T
porticati	16,16 mq	18,40 mq	0,35	6,44 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				72,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,79 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici dichiarate sono il risultato di rilievi effettuati nel corso del sopralluogo e da misure acquisite da supporto cartaceo progettuale per quelle risultate inaccessibili. Pertanto passibili di piccole variazioni a causa delle approssimazioni matematiche.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2009 al 05/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. , Zc. Categoria F1 Superficie catastale 1152,1152 mq Piano T
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 71 mq Rendita € 185,92 Piano T

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1311	14	1	A3	1	3	71 mq	185,92 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso può considerarsi ottimale.

Non si sono rilevate tracce di umidità da infiltrazioni idriche o cedimenti di alcun genere e tipo che possano far presagire ad una condizione di precaria instabilità dell'immobile o di imminente grave danno.



PARTI COMUNI

L'immobile vanta i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come previsto dall'art.1117 e seguenti del codice civile.

L'immobile condivide inoltre l'ingresso pedonale, camminamenti, piazzali, vano scala e ascensore come individuati catastalmente ai BCNC mappale 1311 sub.1 e 3.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Tantomeno è stata dichiarata dagli stessi esecutati in sede di sopralluogo. Non si può escludere tuttavia l'eventuale passaggio all'interno dell'immobile di impianti di adduzione e/o di scarico a indirizzo condominiale ma che tuttavia non è dato sapere a questo CTU poiché non direttamente percepibili da una visura prettamente visiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto riguarda il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo questo è risultato comune a tutto il complesso edilizio, come anche gli infissi interni ed esterni, impianti in generale e finiture esterne, e pertanto si fa esplicito rimando a quanto già ampiamente esplicitato per il BENE N.01.

Invece, per quanto concerne le opere di finitura interna di ogni singola unità immobiliare, si ritiene di rilevare che in taluni casi è stata osservata una personalizzata pavimentazione e/o rivestimento dei servizi igienici o della tinteggiatura interna.

Ciò posto per l'unità abitativa oggetto del presente lotto n.07 si è rilevato quanto segue:

- PAVIMENTAZIONI: sono composte prevalentemente di mattonelle in monocottura di buona scelta commerciale, squadrate e di colorazione beige di tonalità media, posate diagonalmente e rese uniformi a tutto l'alloggio, bagno compreso. Sono integre ed in buono stato manutentivo e sono corredate di ogni pezzo speciale ove occorrente e battiscopa.
- RIVESTIMENTI: sono in gres ceramico di forma quadrata e di colore panna tendente al verde pallido. Sono di manifattura semplice ma di buona composizione e qualità e si elevano per circa mt 180 dal filo pavimento.
- SERVIZIO IGIENICO: questo è completo di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria occorrente per il buon funzionamento e precisamente: lavabo, doccia, bidet e water in vetro-china di produzione italiana di colore bianco.
- TINTEGGIATURE: sono perlopiù realizzate con mani di pittura traspirante per interni di colore bianco e risultano in perfetto ordine e prive di imbrattamenti di alcun genere e tipo.
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO eccezionalmente l'unità abitativa in questione è dotata dei termosifoni in alluminio dislocati in ogni ambiente. tuttavia non vengono utilizzati in quanto sprovvisti di caldaia.

STATO DI OCCUPAZIONE



Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A seguito di verifica è risultato che l'immobile è occupato in modo continuato dal **** Omissis **** in forza di un contratto di affitto dichiarato non registrato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 19/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 16/07/2010
Reg. gen. 11668 - Reg. part. 3094
Quota: 1/1
Importo: € 3.080.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.540.000,00
Rogante: Notaio MANIGA LUIGI
Data: 14/07/2010
N° repertorio: 230061
N° raccolta: 22258
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SASSARI il 03/08/2018
Reg. gen. 10599 - Reg. part. 1748
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 15.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI SASSARI



Data: 11/01/2017
N° repertorio: 71

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 18/08/2020
Reg. gen. 10175 - Reg. part. 7782
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a SASSARI il 28/10/2015
Reg. gen. 12124 - Reg. part. 1071
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 14 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 62 Capitale € 60.000,00 Ipoteca € 120.000,00



NORMATIVA URBANISTICA

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 10, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento identificato nel NCEU al Foglio 4 Mappale 1311 sub.16 risulta così coerente: con il pianerottolo del vano ascensore e delle scale condominiali(BCNC Sub.3) e con altra unità abitativa dello stesso edificio (Sub.17). L'immobile inoltre confina con fabbricato di altro lotto (mappale 1310).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	52,95 mq	66,35 mq	1,00	66,35 mq	2,70 m	1
porticati	16,47 mq	18,40 mq	0,35	6,44 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				72,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				72,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici dichiarate sono il risultato di rilievi effettuati nel corso del sopralluogo e da misure acquisite da supporto cartaceo progettuale per quelle risultate inaccessibili. Pertanto passibili di piccole variazioni a causa delle approssimazioni matematiche.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2009 al 05/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. , Zc. Categoria F1 Superficie catastale 1152,1152 mq Piano T
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 72 mq Rendita € 224,66 Piano 1

Al fine della verificata continuità storica nel ventennio, riferita all'area urbana di sedime del complesso edilizio ISIDE, si fa esplicito rimando a quanto esplicitato per il bene n.01

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	4	1311	16	1	A3	2	3	72 mq	224,66 €	1	

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI



COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso può considerarsi ottimale.

Non si sono rilevate tracce di umidità da infiltrazioni idriche o cedimenti di alcun genere e tipo che possano far presagire ad una condizione di precaria instabilità dell'immobile o di imminente grave danno.

PARTI COMUNI

L'immobile vanta i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come previsto dall'art.1117 e seguenti del codice civile.

L'immobile condivide inoltre l'ingresso pedonale, camminamenti, piazzali, vano scala e ascensore come individuati catastalmente ai BCNC mappale 1311 sub.1 e 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Tantomeno è stata dichiarata dagli stessi esecutati in sede di sopralluogo. Non si può escludere tuttavia l'eventuale passaggio all'interno dell'immobile di impianti di adduzione e/o di scarico a indirizzo condominiale ma che tuttavia non è dato sapere a questo CTU poiché non direttamente percepibili da una visura prettamente visiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Per quanto riguarda il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo questo è risultato comune a tutto il complesso edilizio, come anche gli infissi interni ed esterni, impianti in generale e finiture esterne, e pertanto si fa esplicito rimando a quanto già ampiamente esplicitato per il BENE N.01.

Invece, per quanto concerne le opere di finitura interna di ogni singola unità immobiliare, si ritiene di rilevare che in taluni casi è stata osservata una personalizzata pavimentazione e/o rivestimento dei servizi igienici o della tinteggiatura interna.

Ciò posto per l'unità abitativa oggetto del presente lotto n.08 si è rilevato quanto segue:

- PAVIMENTAZIONI: sono composte prevalentemente di mattonelle in monocottura di buona scelta commerciale, squadrate e di colorazione beige di tonalità media, posate diagonalmente e rese uniformi a tutto l'alloggio, bagno compreso. Sono integre ed in buono stato manutentivo e sono corredate di ogni pezzo speciale ove occorrente e battiscopa.
- RIVESTIMENTI: sono in gres ceramico di forma quadrata e di colore panna tendente al rosa. Sono di manifattura semplice ma di buona composizione e qualità e si elevano per circa mt 180 dal filo pavimento.
- SERVIZIO IGIENICO: questo è completo di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria occorrente per il buon funzionamento e precisamente: lavabo, doccia, bidet e water in vetro-china di produzione italiana di colore bianco.
- TINTEGGIATURE: sono perlopiù realizzate con mani di pittura traspirante per interni di colore bianco e risultano in perfetto ordine e prive di imbrattamenti di alcun genere e tipo.
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO eccezionalmente l'unità abitativa in questione è dotata dei termosifoni in alluminio dislocati in ogni ambiente. tuttavia non vengono utilizzati in quanto sprovvisti di caldaia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A seguito di verifica è risultato che l'immobile è occupato in modo continuato dalla **** Omissis **** in forza di un contratto di affitto dichiarato non registrato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 19/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 16/07/2010
Reg. gen. 11668 - Reg. part. 3094

Quota: 1/1
Importo: € 3.080.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.540.000,00
Rogante: Notaio MANIGA LUIGI
Data: 14/07/2010
N° repertorio: 230061
N° raccolta: 22258

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a SASSARI il 03/08/2018
Reg. gen. 10599 - Reg. part. 1748
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 15.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI SASSARI
Data: 11/01/2017
N° repertorio: 71



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 18/08/2020
Reg. gen. 10175 - Reg. part. 7782
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a SASSARI il 28/10/2015
Reg. gen. 12124 - Reg. part. 1071
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 16 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 62 Capitale € 60.000,00 Ipoteca € 120.000,00



NORMATIVA URBANISTICA

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 11, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame della documentazione in Atti di causa, a seguito di accurato studio e successiva verifica presso la conservatoria dei RR.II. di Sassari e dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, con visure eseguite in data 10/05/2021 e 18/11/2021, si è potuto accertare che la relazione Notarile a firma della **** Omissis **** Notaio in Corleone (PA), datata 14/09/2020, appare lacunosa riguardo la completezza delle formalità di trascrizione a favore e contro di diverse porzioni di fabbricato che la **** Omissis **** avrebbe acquistato con il medesimo Atto pubblico di compravendita datato 22/04/2009, repertorio 228967/21469, rogato del **** Omissis **** che uniti a quelli indicati nella relazione notarile compongono l'intero lotto su cui insiste il complesso edilizio denominato ISIDE su cui insistono i beni oggetto di perizia.

Alla luce di quanto sopra, in adempimento al quesito peritale, si è acquisita e integrata alla presente perizia la seguente documentazione. Precisandone tuttavia che allo stato NON E' GARANTITA LA COMPLETEZZA DELLE FORMALITA' NEL VENTENNIO e ciò in quanto imprescindibile integrare e/o sostituire anche la seguente NOTA DI TRASCRIZIONE b) a cura del notaio, in quanto non rappresenta integralmente la trascrizione dei mappali compravenduti con il medesimo titolo di compravendita, nello specifico mancante dei Mappali: 91 sub.5, 91 sub.6 e 224 sub.7 e delle relative provenienze: motivo che con ogni probabilità ha tratto in inganno l'autore della relazione notarile presente nel fascicolo di causa.

Nel dettaglio della documentazione acquisita/integrata da questo CTU:

- a) ATTO DI COMPRAVENTITA del 22/04/2009, repertorio 228967/21469, registrato a Sassari il 07/05/2009 al n.4098, rogato del Dott. **** Omissis **** Notaio in Sassari, a favore dei soci amministratori della società **** Omissis **** CARRUS ANTONIO codice fiscale CRR NTN 44S24 G9240; CARRUS ROSA ALBA codice fiscale CRR RLB 46T65 G924I; CARRUS GIOVANNI codice fiscale CRR GNN 52°28 G9240.##
- b) NOTA DI TRASCRIZIONE del 07/05/2009, r.g. 7618, r.p. 5564, a favore di **** Omissis ****
- c) NOTA DI TRASCRIZIONE del 27/07/1990, r.g. 8838, r.p. 6093, a favore di **** Omissis ****
- d) NOTA DI TRASCRIZIONE del 23/04/1990, r.g. 4859, r.p. 3270, a favore di **** Omissis ****
- e) NOTA DI TRASCRIZIONE del 26/06/1990, r.g. 7365, r.p. 4999, a favore di **** Omissis ****

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento identificato nel NCEU al Foglio 4 Mappale 1311 sub.8 risulta coerente con il pianerottolo d'arrivo del vano ascensore e delle scale condominiali(BCNC Sub.2)in cui si apre il portoncino d'ingresso all'appartamento medesimo; con altra unità abitativa dello stesso piano primo (sub.7) e in aderenza con altro fabbricato (mappale 261).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	29,24 mq	35,50 mq	1,00	35,50 mq	2,70 m	1
balcone coperto	8,90 mq	9,70 mq	0,40	3,88 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				39,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici dichiarate sono il risultato di rilievi effettuati nel corso del sopralluogo e da misure acquisite da supporto cartaceo progettuale per quelle risultate inaccessibili. Pertanto passibili di piccole variazioni a causa delle approssimazioni matematiche.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2009 al 05/05/2015	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. , Zc. Categoria F1 Superficie catastale 1152,1152 mq Piano T
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 39 mq Rendita € 187,22 Piano 1

Al fine della verificata continuità storica nel ventennio, riferita all'area urbana di sedime del complesso edilizio ISIDE, si fa esplicito rimando a quanto esplicitato per il bene n.01

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1311	17	1	A3	2	2,5	39 mq	187,22 €	1	

Corrispondenza catastale

PRECISAZIONI

In data 16/10/2009, repertorio 229428/21761, a rogito del Notaio Luigi Maniga, tra la società ed il COMUNE DI PORTO TORRES è stata redatta una scrittura privata con sottoscrizione autenticata recante titolo "ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO" : documento trascritto a SS il 27/10/2009, r.g. 17495, r.p. 12465.

Con successiva ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE datata 13/01/2012, repertorio 231256/23125, a rogito del Notaio Luigi Maniga, trascritto a SS il 24/01/2012, r.g.1283, r.p. 197, la società avendo provveduto al pagamento degli oneri concessori dovuti quale contributo per il costo di costruzione ha revocato l'atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal Notaio dottor Luigi Maniga in data 16 ottobre 2009, repertorio n. 229428/21761.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso può considerarsi ottimale. Non si sono rilevate tracce di umidità da infiltrazioni idriche o cedimenti di alcun genere e tipo che possano far presagire ad una condizione di precaria instabilità dell'immobile o di imminente grave danno.

PARTI COMUNI

L'immobile vanta i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come previsto dall'art.1117 e seguenti del codice civile.

L'immobile condivide inoltre l'ingresso pedonale, camminamenti, piazzali, vano scala e ascensore come individuati catastalmente ai BCNC mappale 1311 sub.1 e 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Tantomeno è stata dichiarata dagli stessi eseguiti in sede di sopralluogo. Non si può escludere tuttavia l'eventuale passaggio all'interno dell'immobile di impianti di adduzione e/o di scarico a indirizzo condominiale ma che tuttavia non è dato sapere a questo CTU poiché non direttamente percepibili da una visura prettamente visiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto riguarda il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo questo è risultato comune a tutto il complesso edilizio, come anche gli infissi interni ed esterni, impianti in generale e finiture esterne, e pertanto si fa esplicito rimando a quanto già ampiamente esplicitato per il BENE N.01.

Invece, per quanto concerne le opere di finitura interna di ogni singola unità immobiliare, si ritiene di rilevare che in taluni casi è stata osservata una personalizzata pavimentazione e/o rivestimento dei servizi igienici o della tinteggiatura interna.

Ciò posto per l'unità abitativa oggetto del presente lotto n.09 si è rilevato quanto segue:

- PAVIMENTAZIONI: sono composte prevalentemente di mattonelle in monocottura di buona scelta commerciale, di colorazione beige tendente al rosa, posate in diagonale e rese uniformi a tutto l'appartamento,

bagno compreso che eccezionalmente, considerate la superficie contenuta dell'alloggio, è ubicato all'interno della camera da letto. Sono integre ed in buono stato manutentivo e sono corredate di ogni pezzo speciale ove occorrente e battiscopa.

- RIVESTIMENTI: sono in gres ceramico quelli del bagno, di formato squadrato con greca di rifinitura, la colorazione è di un grado di tonalità diversa da quella del pavimento ma abbastanza simile e si estendono per un'altezza di circa mt 1,80 dal filo pavimento. Altra particolarità del bagno è data dal fatto che è privo di finestra ma che usufruisce della luce naturale attraverso una parete realizzata in vetro mattone. Sono invece di formato piccolo ed in monocottura quelli del piano cottura presenti nella zona cottura. Sono integri e di buona scelta commerciale.

- SERVIZIO IGIENICO: questo è completo di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria occorrente per il buon funzionamento e precisamente: lavabo, doccia, bidet e water in vetro-china di produzione italiana di colore bianco.

- TINTEGGIATURE: sono nella sua totalità realizzate con mani di pittura traspirante per interni di colore bianco. e si mostrano prive di imbrattamenti di alcun genere e tipo.

- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO eccezionalmente l'unità abitativa in questione è dotata dei termosifoni in alluminio dislocati in ogni ambiente. tuttavia non vengono utilizzati in quanto sprovvisti dell'apposita caldaia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A seguito di verifica è risultato che l'immobile è occupato in modo continuato dal **** Omissis **** in forza di un contratto di affitto dichiarato non registrato. Pur manifestando la volontà di rilasciare l'immobile libero nell'arco di qualche mese.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/1990 al 22/04/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	17/04/1990	68727	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	23/04/1990	4859	3270
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/1990 al 22/04/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio LUIGI MANIGA	12/06/1990	70479	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	26/06/1990	7365	4999
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/1990 al 22/04/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	16/07/1990	71855	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	27/07/1990	8838	6093
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/04/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	22/04/2009	228967	21469
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	07/05/2009	7618	5564
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si rileva l'incompletezza della nota di trascrizione relativa all'Atto di compravendita datato 22/04/2009, repertorio 228967/21469, rogato del Notaio Luigi Maniga.

Più nello specifico si osserva la mancata trascrizione dei beni catastalmente identificati al foglio 4 di porto Torres mappali n.91/5-91/6-224/4.

Al fine di vedersi garantita la continuità delle trascrizioni ex art.2650 per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, si ritiene necessario integrare e/o sostituzione l'attuale nota di trascrizione

datata 07/05/2009 r.g.7618, r.p.5564 : adempimento da effettuarsi a cura del Notaio che ne ha curato la precedente trascrizione.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 19/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 16/07/2010
Reg. gen. 11668 - Reg. part. 3094
Quota: 1/1
Importo: € 3.080.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.540.000,00
Rogante: Notaio MANIGA LUIGI
Data: 14/07/2010
N° repertorio: 230061
N° raccolta: 22258
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SASSARI il 03/08/2018
Reg. gen. 10599 - Reg. part. 1748
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 15.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI SASSARI
Data: 11/01/2017
N° repertorio: 71

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOOBILI**
Trascritto a SASSARI il 18/08/2020
Reg. gen. 10175 - Reg. part. 7782
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a SASSARI il 28/10/2015

Reg. gen. 12124 - Reg. part. 1071

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 17 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 62 Capitale € 36.000,00 Ipoteca € 72.000,00



NORMATIVA URBANISTICA

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Per il complesso edilizio in questione non è stato ancora costituito il condominio e di conseguenza risulta privo di alcuna amministrazione, nonostante previsto per normativa.

Allo stato risulta che la contabilizzazione e successiva ripartizione delle spese relative a ciascun condomino per la corrente elettrica e l'acqua potabile eventualmente usufruita, quantificata a seguito di lettura di appositi contascatti, avviene direttamente a cura della società:

in quanto intestatario dei provvisori contatori generali presenti sul posto.

Non è dato sapere con certezza l'incidenza delle spese per ogni singolo condomino in quanto viene denunciato il continuo ritardo nel recapitare la bolletta.

La ha dichiarato inoltre di vincolare in forma definitiva e perpetua, in conformità alla destinazione prevista nel progetto, a posti auto le superfici al piano

interrato (liv. - 2,70) che nel suddetto progetto hanno tale destinazione. Pertanto ha assunto l'impegno di trasferire il vincolo come sopra costituito a colui od a coloro che acquisteranno le superfici così vincolate e di non modificare il vincolo in oggetto senza l'autorizzazione dell'amministrazione comunale competente. Per tali ragioni è stata redatta un'apposita scrittura privata con sottoscrizione autenticata recante titolo "COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE" a rogito del Notaio Luigi Maniga, in data 16/10/2009, repertorio 229429/21762, trascritta a SS in data 27/10/2009 r.g. 17496, r.p. 12466.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 12, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento identificato nel NCEU al Foglio 4 Mappale 1311 sub.18 risulta così coerente: con il pianerottolo d'arrivo al piano primo del vano ascensore e delle scale condominiali (BCNC Sub.3) e con altra unità abitativa dello stesso edificio (Sub.17). Confina inoltre con fabbricato di altro lotto (mappale 1530).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	48,20 mq	58,90 mq	1,00	58,90 mq	2,70 m	1
balcone coperto	14,45 mq	16,05 mq	0,40	6,42 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				65,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				65,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici dichiarate sono il risultato di rilievi effettuati nel corso del sopralluogo e da misure acquisite da supporto cartaceo progettuale per quelle risultate inaccessibili. Pertanto passibili di piccole variazioni a causa delle approssimazioni matematiche.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2009 al 05/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. , Zc. Categoria F1 Superficie catastale 1152,1152 mq Piano T
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 65 mq Rendita € 299,55 Piano 1

Al fine della verificata continuità storica nel ventennio, riferita all'area urbana di sedime del complesso edilizio ISIDE, si fa esplicito rimando a quanto esplicitato per il bene n.01

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	4	1311	18	1	A3	2	4	65 mq	299,55 €	1	

PRECISAZIONI

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso può considerarsi ottimale.

Non si sono rilevate tracce di umidità da infiltrazioni idriche o cedimenti di alcun genere e tipo che possano far presagire ad una condizione di precaria instabilità dell'immobile o di imminente grave danno.

PARTI COMUNI

L'immobile vanta i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come previsto dall'art.1117 e seguenti del codice civile.

L'immobile condivide inoltre l'ingresso pedonale, camminamenti, piazzali, vano scala e ascensore come individuati catastalmente ai BCNC mappale 1311 sub.1 e 3.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Tantomeno è stata dichiarata dagli stessi esecutati in sede di sopralluogo. Non si può escludere tuttavia l'eventuale passaggio all'interno dell'immobile di impianti di adduzione e/o di scarico a indirizzo condominiale ma che tuttavia non è dato sapere a questo CTU poiché non direttamente percepibili da una visura prettamente visiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto riguarda il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo questo è risultato comune a tutto il complesso edilizio, come anche gli infissi interni ed esterni, impianti in generale e finiture esterne, e pertanto si fa esplicito rimando a quanto già ampiamente esplicitato per il BENE N.01.

Invece, per quanto concerne le opere di finitura interna di ogni singola unità immobiliare, si ritiene di rilevare che in taluni casi è stata osservata una personalizzata pavimentazione e/o rivestimento dei servizi igienici o della tinteggiatura interna.

Ciò posto per l'unità abitativa oggetto del presente lotto n.10 si è rilevato quanto segue:

- PAVIMENTAZIONI: sono composte prevalentemente di mattonelle in monocottura di buona scelta commerciale, squadrate e di colorazione beige di tonalità media, posate in diagonale e rese uniformi a tutto l'alloggio, bagno compreso. Sono integre ed in buono stato manutentivo e sono corredate di ogni pezzo speciale

ove occorrente e battiscopa.

- RIVESTIMENTI: sono in gres ceramico di tipologia classica e squadrata, di tonalità tendente al rosa. Riguardo il piano cottura è presente un rivestimento di piccole mattonelle in monocottura in tinta con la pavimentazione. Il tutto di buona scelta commerciale ed integri allo stesso tempo.

- SERVIZIO IGIENICO: questo è completo di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria occorrente per il buon funzionamento e precisamente: lavabo, doccia, bidet e water in vetro-china di produzione italiana di colore bianco.

- TINTEGGIATURE: sono realizzate con mani di pittura traspirante per interni di colore bianco e si mostrano in perfetto ordine e prive di imbrattamenti di alcun genere e tipo.

- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO eccezionalmente l'unità abitativa in questione è dotata dei termosifoni in alluminio dislocati in ogni ambiente. tuttavia non vengono utilizzati in quanto sprovvisti dell'apposita caldaia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A seguito di verifica è risultato che l'immobile è occupato in modo continuato dalla **** Omissis ****BSTLNR76E46D969A,## in forza di un contratto di affitto dichiarato non registrato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 19/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 16/07/2010
Reg. gen. 11668 - Reg. part. 3094
Quota: 1/1
Importo: € 3.080.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.540.000,00
Rogante: Notaio MANIGA LUIGI
Data: 14/07/2010
N° repertorio: 230061
N° raccolta: 22258

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SASSARI il 03/08/2018
Reg. gen. 10599 - Reg. part. 1748
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 15.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI SASSARI
Data: 11/01/2017
N° repertorio: 71



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOOBILI**
Trascritto a SASSARI il 18/08/2020
Reg. gen. 10175 - Reg. part. 7782
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a SASSARI il 28/10/2015
Reg. gen. 12124 - Reg. part. 1071
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 18 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 62 Capitale € 57.000,00 Ipoteca € 114.000,00



NORMATIVA URBANISTICA

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.



COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 18, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'appartamento identificato nel NCEU al Foglio 4 Mappale 1311 sub.19 risulta così coerente: con il pianerottolo del vano ascensore e delle scale condominiali(BCNC Sub.3) e con altra unità abitativa dello stesso piano (Sub.20). L'immobile confina inoltre con fabbricato di altro lotto (mappale 1310).



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,89 mq	63,25 mq	1,00	63,25 mq	2,70 m	2
porticati	15,17 mq	17,40 mq	0,35	6,09 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				69,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici dichiarate sono il risultato di rilievi effettuati nel corso del sopralluogo e da misure acquisite da supporto cartaceo progettuale per quelle risultate inaccessibili. Pertanto passibili di piccole variazioni a causa delle approssimazioni matematiche.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2009 al 05/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. , Zc. Categoria F1 Superficie catastale 1152,1152 mq Piano T
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 69 mq Rendita € 299,55 Piano 2

Al fine della verificata continuità storica nel ventennio, riferita all'area urbana di sedime del complesso edilizio ISIDE, si fa esplicito rimando a quanto esplicitato per il bene n.01



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1311	19	1	A3	2	4	69 mq	299,55 €	2	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso può considerarsi ottimale.

Non si sono rilevate tracce di umidità da infiltrazioni idriche o cedimenti di alcun genere e tipo che possano far presagire ad una condizione di precaria instabilità dell'immobile o di imminente grave danno.

PARTI COMUNI

L'immobile vanta i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come previsto dall'art.1117 e seguenti del codice civile.

L'immobile condivide inoltre l'ingresso pedonale, camminamenti, piazzali, vano scala e ascensore come individuati catastalmente ai BCNC mappale 1311 sub.1 e 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Tantomeno è stata dichiarata dagli stessi esecutati in sede di sopralluogo. Non si può escludere tuttavia l'eventuale passaggio all'interno dell'immobile di impianti di adduzione e/o di scarico a indirizzo condominiale ma che tuttavia non è dato sapere a questo CTU

poiché non direttamente percepibili da una visura prettamente visiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto riguarda il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo questo è risultato comune a tutto il complesso edilizio, come anche gli infissi interni ed esterni, impianti in generale e finiture esterne, e pertanto si fa esplicito rimando a quanto già ampiamente esplicitato per il BENE N.01.

Invece, per quanto concerne le opere di finitura interna di ogni singola unità immobiliare, si ritiene di rilevare che in taluni casi è stata osservata una personalizzata pavimentazione e/o rivestimento dei servizi igienici o della tinteggiatura interna.

Ciò posto per l'unità abitativa oggetto del presente lotto n.11 si è rilevato quanto segue:

- PAVIMENTAZIONI: sono composte prevalentemente di mattonelle in monocottura di buona scelta commerciale, squadrate e di colorazione beige di tonalità media, posate in diagonale e rese uniformi a tutto l'alloggio, bagno compreso. Sono integre ed in buono stato manutentivo e sono corredate di ogni pezzo speciale ove occorrente e battiscopa.
- RIVESTIMENTI: sono in gres ceramico di forma quadrata e di colore panna tendente al rosa. Sono di manifattura semplice ma di buona composizione e qualità e si elevano per circa mt 180 dal filo pavimento.
- SERVIZIO IGIENICO: questo è completo di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria occorrente per il buon funzionamento e precisamente: lavabo, doccia, bidet e water in vetro-china di produzione italiana di colore bianco.
- TINTEGGIATURE: sono perlopiù realizzate con mani di pittura traspirante per interni di colore bianco e risultano in perfetto ordine e prive di imbrattamenti di alcun genere e tipo.
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO eccezionalmente l'unità abitativa in questione è dotata dei termosifoni in alluminio dislocati in ogni ambiente. tuttavia non vengono utilizzati in quanto sprovvisti di caldaia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A seguito di verifica è risultato che l'immobile è occupato in modo stabile dal **** Omissis ****PRCMTT94R28I452V,## in forza di un contratto di affitto dichiarato non registrato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 19/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 16/07/2010
Reg. gen. 11668 - Reg. part. 3094
Quota: 1/1
Importo: € 3.080.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.540.000,00
Rogante: Notaio MANIGA LUIGI
Data: 14/07/2010
N° repertorio: 230061
N° raccolta: 22258
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SASSARI il 03/08/2018
Reg. gen. 10599 - Reg. part. 1748
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 15.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI SASSARI
Data: 11/01/2017
N° repertorio: 71



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 18/08/2020
Reg. gen. 10175 - Reg. part. 7782
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a SASSARI il 28/10/2015
Reg. gen. 12124 - Reg. part. 1071
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella



1311 Subalterno 19 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 62 Capitale € 66.000,00 Ipoteca € 132.000,00



NORMATIVA URBANISTICA

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 20, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



L'appartamento identificato nel NCEU al Foglio 4 Mappale 1311 sub.21 risulta così coerente: con il pianerottolo d'arrivo al piano secondo del vano ascensore e delle scale condominiali(BCNC Sub.3) e con altra unità abitativa dello stesso piano (Sub.20). Confina inoltre con fabbricato di altro lotto (mappale 1530).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,36 mq	58,15 mq	1,00	58,15 mq	2,70 m	2
balcone coperto	14,45 mq	16,05 mq	0,40	6,42 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				64,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici dichiarate sono il risultato di rilievi effettuati nel corso del sopralluogo e da misure acquisite da supporto cartaceo progettuale per quelle risultate inaccessibili. Pertanto passibili di piccole variazioni a causa delle approssimazioni matematiche.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 27/10/2009 al 05/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. , Zc. Categoria F1 Superficie catastale 1152,1152 mq Piano T
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 64 mq Rendita € 299,55 Piano 2

Al fine della verificata continuità storica nel ventennio, riferita all'area urbana di sedime del complesso edilizio ISIDE, si fa esplicito rimando a quanto esplicitato per il bene n.01

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1311	21	1	A3	2	4	64 mq	299,55 €	2	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso può considerarsi ottimale.
Non si sono rilevate tracce di umidità da infiltrazioni idriche o cedimenti di alcun genere e tipo che possano far

presagire ad una condizione di precaria instabilità dell'immobile o di imminente grave danno.

PARTI COMUNI

L'immobile vanta i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come previsto dall'art.1117 e seguenti del codice civile.

L'immobile condivide inoltre l'ingresso pedonale, camminamenti, piazzali, vano scala e ascensore come individuati catastalmente ai BCNC mappale 1311 sub.1 e 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Tantomeno è stata dichiarata dagli stessi eseguiti in sede di sopralluogo. Non si può escludere tuttavia l'eventuale passaggio all'interno dell'immobile di impianti di adduzione e/o di scarico a indirizzo condominiale ma che tuttavia non è dato sapere a questo CTU poiché non direttamente percepibili da una visura prettamente visiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto riguarda il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo questo è risultato comune a tutto il complesso edilizio, come anche gli infissi interni ed esterni, impianti in generale e finiture esterne, e pertanto si fa esplicito rimando a quanto già ampiamente esplicitato per il BENE N.01.

Invece, per quanto concerne le opere di finitura interna di ogni singola unità immobiliare, si ritiene di rilevare che in taluni casi è stata osservata una personalizzata pavimentazione e/o rivestimento dei servizi igienici o della tinteggiatura interna.

Ciò posto per l'unità abitativa oggetto del presente lotto n.12 si è rilevato quanto segue:

- PAVIMENTAZIONI: sono composte prevalentemente di mattonelle in monocottura di buona scelta commerciale, squadrate e di colorazione beige di tonalità media, posate in diagonale e rese uniformi a tutto l'alloggio, bagno compreso. Sono integre ed in buono stato manutentivo e sono corredate di ogni pezzo speciale ove occorrente e battiscopa.
- RIVESTIMENTI: sono in gres ceramico di tipologia classica e squadrata, di tonalità tendente al rosa. Riguardo il piano cottura è presente un rivestimento di piccole mattonelle in monocottura in tinta con la pavimentazione. Il tutto di buona scelta commerciale ed integri allo stesso tempo.
- SERVIZIO IGIENICO: questo è completo di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria occorrente per il buon funzionamento e precisamente: lavabo, doccia, bidet e water in vetro-china di produzione italiana di colore bianco.
- TINTEGGIATURE: sono realizzate con mani di pittura traspirante per interni di colore bianco e si mostrano in perfetto ordine e prive di imbrattamenti di alcun genere e tipo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A seguito di verifica è risultato che l'immobile è occupato in modo continuato dal **** Omissis
****NDRMHL91D24L328U,## in forza di un contratto di affitto dichiarato non registrato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 19/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 16/07/2010
Reg. gen. 11668 - Reg. part. 3094
Quota: 1/1
Importo: € 3.080.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.540.000,00
Rogante: Notaio MANIGA LUIGI
Data: 14/07/2010
N° repertorio: 230061
N° raccolta: 22258
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SASSARI il 03/08/2018
Reg. gen. 10599 - Reg. part. 1748
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 15.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI SASSARI
Data: 11/01/2017
N° repertorio: 71



Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOOBILI**

Trascritto a SASSARI il 18/08/2020

Reg. gen. 10175 - Reg. part. 7782

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a SASSARI il 28/10/2015

Reg. gen. 12124 - Reg. part. 1071

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 21 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 62 Capitale € 57.000,00 Ipoteca € 114.000,00

NORMATIVA URBANISTICA

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

LOTTO 13



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 25, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'appartamento identificato nel NCEU al Foglio 4 Mappale 1311 sub.22 risulta così coerente: con il pianerottolo d'arrivo al piano terzo del vano ascensore e delle scale condominiali(BCNC Sub.3) e con altra unità abitativa dello stesso piano (Sub.23). Confina inoltre con fabbricato di altro lotto (mappale 1310).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,46 mq	56,55 mq	1,00	56,55 mq	2,90 m	3
Terrazza	19,68 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				62,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	62,55 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Le superfici dichiarate sono il risultato di rilievi effettuati nel corso del sopralluogo e da misure acquisite da supporto cartaceo progettuale per quelle risultate inaccessibili. Pertanto passibili di piccole variazioni a causa delle approssimazioni matematiche.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2009 al 05/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. , Zc. Categoria F1 Superficie catastale 1152,1152 mq Piano T
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 64 mq Rendita € 224,66 Piano 3

Al fine della verificata continuità storica nel ventennio, riferita all'area urbana di sedime del complesso edilizio ISIDE, si fa esplicito rimando a quanto esplicitato per il bene n.01

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1311	22	1	A3	2	3	64 mq	224,66 €	3	

Corrispondenza catastale



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



PRECISAZIONI

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso può considerarsi ottimale.

Non si sono rilevate tracce di umidità da infiltrazioni idriche o cedimenti di alcun genere e tipo che possano far presagire ad una condizione di precaria instabilità dell'immobile o di imminente grave danno.

PARTI COMUNI

L'immobile vanta i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come previsto dall'art.1117 e seguenti del codice civile.

L'immobile condivide inoltre l'ingresso pedonale, camminamenti, piazzali, vano scala e ascensore come individuati catastalmente ai BCNC mappale 1311 sub.1 e 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Tantomeno è stata dichiarata dagli stessi esecutati in sede di sopralluogo. Non si può escludere tuttavia l'eventuale passaggio all'interno dell'immobile di impianti di adduzione e/o di scarico a indirizzo condominiale ma che tuttavia non è dato sapere a questo CTU poiché non direttamente percepibili da una visura prettamente visiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto riguarda il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo questo è risultato comune a tutto il complesso edilizio, come anche gli infissi interni ed esterni, impianti in generale e finiture esterne, e pertanto si fa esplicito rimando a quanto già ampiamente esplicitato per il BENE N.01.

Invece, per quanto concerne le opere di finitura interna di ogni singola unità immobiliare, si ritiene di rilevare che in taluni casi è stata osservata una personalizzata pavimentazione e/o rivestimento dei servizi igienici o della tinteggiatura interna.

Ciò posto per l'unità abitativa oggetto del presente lotto n.13 si è rilevato quanto segue:

- PAVIMENTAZIONI: sono composte prevalentemente di mattonelle in monocottura di buona scelta commerciale, squadrate e di colorazione marrone tipo "cotto", posate in diagonale e rese uniformi a tutto

l'alloggio, bagno compreso. Sono integre ed in buono stato manutentivo e sono corredate di ogni pezzo speciale ove occorrente e battiscopa.

- RIVESTIMENTI: sono in gres ceramico di tipologia classica e squadrata, contrastanti con la pavimentazione, di tonalità tendente al verde pallido. Riguardo il piano cottura è presente un rivestimento di piccole mattonelle in monocottura di colorazione grigio chiaro. Il tutto di buona scelta commerciale ed integri allo stesso tempo.

- SERVIZIO IGIENICO: questo è completo di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria occorrente per il buon funzionamento e precisamente: lavabo, doccia, bidet e water in vetro-china di produzione italiana di colore bianco. La particolarità è data dai sanitari che sono del tipo sospeso a muro.

- TINTEGGIATURE: sono realizzate con mani di pittura traspirante per interni di colore bianco e si mostrano in perfetto ordine e prive di imbrattamenti di alcun genere e tipo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A seguito di verifica è risultato che l'immobile è occupato in modo continuato dal **** Omissis ****GDTGVN62D03G924A,## in forza di un contratto di affitto dichiarato non registrato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 19/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 16/07/2010
Reg. gen. 11668 - Reg. part. 3094
Quota: 1/1
Importo: € 3.080.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.540.000,00

Rogante: Notaio MANIGA LUIGI

Data: 14/07/2010

N° repertorio: 230061

N° raccolta: 22258

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a SASSARI il 03/08/2018

Reg. gen. 10599 - Reg. part. 1748

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 15.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI SASSARI

Data: 11/01/2017

N° repertorio: 71



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOOBILI**

Trascritto a SASSARI il 18/08/2020

Reg. gen. 10175 - Reg. part. 7782

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a SASSARI il 28/10/2015

Reg. gen. 12124 - Reg. part. 1071

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 22 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 62 Capitale € 57.000,00 Ipoteca € 114.000,00



NORMATIVA URBANISTICA

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.



COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 26, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



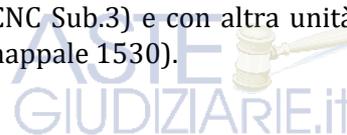
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'appartamento identificato nel NCEU al Foglio 4 Mappale 1311 sub.23 risulta così coerente: con il pianerottolo d'arrivo al piano terzo del vano ascensore e delle scale condominiali(BCNC Sub.3) e con altra unità abitativa dello stesso piano (Sub.22). Confina inoltre con fabbricato di altro lotto (mappale 1530).



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,30 mq	81,20 mq	1,00	81,20 mq	2,90 m	3
Terrazza	19,68 mq	26,65 mq	0,25	6,66 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				87,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici dichiarate sono il risultato di rilievi effettuati nel corso del sopralluogo e da misure acquisite da supporto cartaceo progettuale per quelle risultate inaccessibili. Pertanto passibili di piccole variazioni a causa delle approssimazioni matematiche.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2009 al 05/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. , Zc. Categoria F1 Superficie catastale 1152,1152 mq Piano T
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 90 mq Rendita € 299,55 Piano 3

Al fine della verificata continuità storica nel ventennio, riferita all'area urbana di sedime del complesso edilizio ISIDE, si fa esplicito rimando a quanto esplicitato per il bene n.01



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1311	23	1	A3	2	4	90 mq	299,55 €	3	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso può considerarsi ottimale.

Non si sono rilevate tracce di umidità da infiltrazioni idriche o cedimenti di alcun genere e tipo che possano far presagire ad una condizione di precaria instabilità dell'immobile o di imminente grave danno.

PARTI COMUNI

L'immobile vanta i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come previsto dall'art.1117 e seguenti del codice civile.

L'immobile condivide inoltre l'ingresso pedonale, camminamenti, piazzali, vano scala e ascensore come individuati catastalmente ai BCNC mappale 1311 sub.1 e 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Tantomeno è stata dichiarata dagli stessi esecutati in sede di sopralluogo. Non si può escludere tuttavia l'eventuale passaggio all'interno dell'immobile di impianti di adduzione e/o di scarico a indirizzo condominiale ma che tuttavia non è dato sapere a questo CTU

poiché non direttamente percepibili da una visura prettamente visiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto riguarda il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo questo è risultato comune a tutto il complesso edilizio, come anche gli infissi interni ed esterni, impianti in generale e finiture esterne, e pertanto si fa esplicito rimando a quanto già ampiamente esplicitato per il BENE N.01.

Invece, per quanto concerne le opere di finitura interna di ogni singola unità immobiliare, si ritiene di rilevare che in taluni casi è stata osservata una personalizzata pavimentazione e/o rivestimento dei servizi igienici o della tinteggiatura interna. Oltreché l'impianto di riscaldamento che in diverse abitazioni è presente la sola predisposizione.

Ciò posto per l'unità abitativa oggetto del presente lotto n.14 si è rilevato quanto segue:

- PAVIMENTAZIONI: sono composte prevalentemente di mattonelle in monocottura di buona scelta commerciale, quadrate e di colorazione marrone tendente al rosso tipo "cotto", posate in diagonale e rese uniformi a tutto l'alloggio, bagno compreso. Sono integre ed in buono stato manutentivo e sono corredate di ogni pezzo speciale ove occorrente e battiscopa.
- RIVESTIMENTI: sono in gres ceramico di tipologia classica e squadrata, di tonalità tendente al rosa pallido e panna, sono eleganti integri ed in perfetto stato manutentivo. Riguardo il piano cottura il rivestimento è composto di piccole mattonelle sempre in monocottura di colorazione in tinta con la pavimentazione.
- SERVIZIO IGIENICO: questo è completo di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria occorrente per il buon funzionamento e precisamente: lavabo, doccia, bidet e water in vetro-china di produzione italiana di colore bianco. La particolarità è data dai sanitari che sono sospesi a muro.
- TINTEGGIATURE: sono realizzate con mani di pittura traspirante per interni di colore bianco e si mostrano in perfetto ordine e prive di imbrattamenti di alcun genere e tipo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A seguito di verifica in data 23/05/2021 è risultato che l'immobile è occupato in modo stabile dalla **** Omissis **** la quale dichiara di versare il canone di affitto alla società **** Omissis ***: è stata condannata al pagamento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 19/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 16/07/2010
Reg. gen. 11668 - Reg. part. 3094
Quota: 1/1
Importo: € 3.080.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.540.000,00
Rogante: Notaio MANIGA LUIGI
Data: 14/07/2010
N° repertorio: 230061
N° raccolta: 22258
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SASSARI il 03/08/2018
Reg. gen. 10599 - Reg. part. 1748
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 15.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI SASSARI
Data: 11/01/2017
N° repertorio: 71

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOOBILI**
Trascritto a SASSARI il 18/08/2020
Reg. gen. 10175 - Reg. part. 7782
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a SASSARI il 28/10/2015
Reg. gen. 12124 - Reg. part. 1071

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 23 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 62 Capitale € 77.000,00 Ipoteca € 154.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

LOTTO 15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio C, interno 6, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame della documentazione in Atti di causa, a seguito di accurato studio e successiva verifica presso la conservatoria dei RR.II. di Sassari e dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, con visure eseguite in data 10/05/2021 e 18/11/2021, si è potuto accertare che la relazione Notarile a firma della **** Omissis **** Notaio in Corleone (PA), datata 14/09/2020, appare lacunosa riguardo la completezza delle formalità di trascrizione a favore e contro di diverse porzioni di fabbricato che la **** Omissis **** avrebbe acquistato con il medesimo Atto pubblico di compravendita datato 22/04/2009, repertorio 228967/21469, rogato del **** Omissis **** che uniti a quelli indicati nella relazione notarile compongono l'intero lotto su cui insiste il complesso edilizio denominato ISIDE su cui insistono i beni oggetto di perizia.

Alla luce di quanto sopra, in adempimento al quesito peritale, si è acquisita e integrata alla presente perizia la seguente documentazione. Precisandone tuttavia che allo stato NON E' GARANTITA LA COMPLETEZZA DELLE FORMALITA' NEL VENTENNIO e ciò in quanto imprescindibile integrare e/o sostituire anche la seguente NOTA DI TRASCRIZIONE b) a cura del notaio, in quanto non rappresenta integralmente la trascrizione dei mappali compravenduti con il medesimo titolo di compravendita, nello specifico mancante dei Mappali: 91 sub.5, 91 sub.6 e 224 sub.7 e delle relative provenienze: motivo che con ogni probabilità ha tratto in inganno l'autore della relazione notarile presente nel fascicolo di causa.

Nel dettaglio della documentazione acquisita/integrata da questo CTU:

a) ATTO DI COMPRAVENTITA del 22/04/2009, repertorio 228967/21469, registrato a Sassari il 07/05/2009 al n.4098, rogato del Dott. **** Omissis **** Notaio in Sassari, a favore dei soci amministratori della società **** Omissis **** CARRUS ANTONIO codice fiscale CRR NTN 44S24 G9240; CARRUS ROSA ALBA codice fiscale CRR RLB 46T65 G924I; CARRUS GIOVANNI codice fiscale CRR GNN 52°28 G924O.##

b) NOTA DI TRASCRIZIONE del 07/05/2009, r.g. 7618, r.p. 5564, a favore di **** Omissis ****

c) NOTA DI TRASCRIZIONE del 27/07/1990, r.g. 8838, r.p. 6093, a favore di **** Omissis ****

d) NOTA DI TRASCRIZIONE del 23/04/1990, r.g. 4859, r.p. 3270, a favore di **** Omissis ****

e) NOTA DI TRASCRIZIONE del 26/06/1990, r.g. 7365, r.p. 4999, a favore di **** Omissis ****

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento identificato nel NCEU al Foglio 4 Mappale 1311 sub.25 è così coerente: per due lati con fabbricati di diverso lotto (mappali 1530 e 1312) e con altro appartamento dello stesso piano terra (sub.24). Confina inoltre con il vano scale condominiale in cui si trova il portoncino d'ingresso (BCNC sub.4) e con il piazzale annesso (BCNC sub.1).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,98 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,70 m	T
porticati	32,42 mq	33,80 mq	0,35	11,83 mq	2,70 m	T
cortile di prop. esclusiva	56,00 mq	61,00 mq	0,18	10,98 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				122,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,81 mq		



Le superfici dichiarate sono il risultato di rilievi effettuati nel corso del sopralluogo e da misure acquisite da supporto cartaceo progettuale per quelle risultate inaccessibili. Pertanto passibili di piccole variazioni a causa delle approssimazioni matematiche.

L'immobile per consistenza e peculiarità proprie non è divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2009 al 05/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. , Zc. Categoria F1 Superficie catastale 1152,1152 mq Piano T
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 116 mq Rendita € 247,90 Piano T

Al fine della verificata continuità storica nel ventennio, riferita all'area urbana di sedime del complesso edilizio ISIDE, si fa esplicito rimando a quanto esplicitato per il bene n.01

DATI CATASTALI

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

	4	1311	25	1	A3	1	4	116 mq	247,9 €	T	
--	---	------	----	---	----	---	---	--------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

In data 16/10/2009, repertorio 229428/21761, a rogito del Notaio Luigi Maniga, tra la società ed il COMUNE DI PORTO TORRES è stata redatta una scrittura privata con sottoscrizione autenticata recante titolo "ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO" : documento trascritto a SS il 27/10/2009, r.g. 17495, r.p. 12465.

Con successiva ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE datata 13/01/2012, repertorio 231256/23125, a rogito del Notaio Luigi Maniga, trascritto a SS il 24/01/2012, r.g.1283, r.p. 197, la società' avendo provveduto al pagamento degli oneri concessori dovuti quale contributo per il costo di costruzione ha revocato l'atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal Notaio dottor Luigi Maniga in data 16 ottobre 2009, repertorio n. 229428/21761.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso può considerarsi ottimale. Non si sono rilevate tracce di umidità da infiltrazioni idriche e/o da risalita o cedimenti di alcun genere e tipo che possano far presagire ad una condizione di precaria instabilità dell'immobile o di imminente grave danno.

PARTI COMUNI

L'immobile vanta i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come previsto dall'art.1117 e seguenti del codice civile.

L'immobile condivide inoltre l'ingresso pedonale, camminamenti, piazzali, vano scala e ascensore come individuati catastalmente ai BCNC mappale 1311 sub.1 e 4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Tantomeno è stata dichiarata dagli stessi esecutati in sede di sopralluogo. Non si può escludere tuttavia l'eventuale passaggio all'interno dell'immobile di

impianti di adduzione e/o di scarico a indirizzo condominiale ma che tuttavia non è dato sapere a questo CTU poiché non direttamente percepibili da una visura prettamente visiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto riguarda il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo questo è risultato comune a tutto il complesso edilizio, come anche gli infissi interni ed esterni, impianti in generale e finiture esterne, e pertanto si fa esplicito rimando a quanto già ampiamente esplicitato per il BENE N.01.

Invece, per quanto concerne le opere di finitura interna di ogni singola unità immobiliare, si ritiene di rilevare che in taluni casi è stata osservata una personalizzata pavimentazione e/o rivestimento dei servizi igienici o della tinteggiatura interna. Oltreché l'impianto di riscaldamento che in diverse abitazioni è presente la sola predisposizione.

Ciò posto per l'unità abitativa oggetto del presente lotto n.15 si è rilevato quanto segue:

- PAVIMENTAZIONI: sono composte prevalentemente di mattonelle in monocottura di buona scelta commerciale, squadrate e di colorazione beige medio con lavorazione al rustico tipo "cotto", posate in diagonale e rese uniformi a tutto l'alloggio, bagno compreso. Sono integre ed in buono stato manutentivo e sono corredate di ogni pezzo speciale ove occorrente e battiscopa.

Anche il cortile è interamente pavimentato con mattoni in monocottura di colorazione grigia e di ottima fattura e pregio e presenta trasversalmente una griglia di raccolta delle acque piovane.

- RIVESTIMENTI: sono in gres ceramico di tipologia classica e squadrata, di tonalità tendente al rosa pallido e panna, sono eleganti integri ed in perfetto stato manutentivo. Riguardo il piano cottura il rivestimento è composto di piccole mattonelle sempre in monocottura di colorazione marrone scuro che bene si sposano con il resto della casa.

- SERVIZIO IGIENICO: questo è completo di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria occorrente per il buon funzionamento e precisamente: lavabo, doccia, bidet e water in vetro-china di produzione italiana di colore bianco.

- TINTEGGIATURE: sono realizzate con mani di pittura traspirante per interni di colore bianco e si mostrano in perfetto ordine e prive di imbrattamenti di alcun genere e tipo.

-IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio bianco distribuiti nei diversi ambienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A seguito di verifica in data 26/04/2021 è risultato che l'immobile è occupato in modo stabile dalla **** Omissis **** in forza di un contratto di affitto dichiarato non registrato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 17/04/1990 al	**** Omissis ****	DONAZIONE

22/04/2009		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	17/04/1990	68727	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	23/04/1990	4859	3270
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/1990 al 22/04/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	12/06/1990	70479	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	26/06/1990	7365	4999
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/07/1990 al 22/04/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	16/07/1990	71855	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	27/07/1990	8838	6093
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 22/04/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	22/04/2009	228967	21469
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	07/05/2009	7618	5564
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si rileva l'incompletezza della nota di trascrizione relativa all'Atto di compravendita datato 22/04/2009, repertorio 228967/21469, rogato del Notaio Luigi Maniga.

Più nello specifico si osserva la mancata trascrizione dei beni catastalmente identificati al foglio 4 di porto Torres mappali n.91/5-91/6-224/4.

Al fine di vedersi garantita la continuità delle trascrizioni ex art.2650 per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, si ritiene necessario integrare e/o sostituzione l'attuale nota di trascrizione datata 07/05/2009 r.g.7618, r.p.5564 : adempimento da effettuarsi a cura del Notaio che ne ha curato la precedente trascrizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 19/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 16/07/2010
Reg. gen. 11668 - Reg. part. 3094
Quota: 1/1
Importo: € 3.080.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.540.000,00
Rogante: Notaio MANIGA LUIGI
Data: 14/07/2010
N° repertorio: 230061
N° raccolta: 22258
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SASSARI il 03/08/2018
Reg. gen. 10599 - Reg. part. 1748
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 15.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI SASSARI



Data: 11/01/2017
N° repertorio: 71



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 18/08/2020
Reg. gen. 10175 - Reg. part. 7782
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a SASSARI il 28/10/2015
Reg. gen. 12124 - Reg. part. 1071
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 25 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 62 Capitale € 74.000,00 Ipoteca € 148.000,00

NORMATIVA URBANISTICA

Le previsioni di zona dello strumento urbanistico in vigore nel Comune di Porto Torres, riferite all'immobile oggetto dell'odierna indagine peritale, sono risultate le seguenti: Zona omogenea "A" = CENTRO STORICO - AREE INCLUSE NEL "CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE" - isolato n.31 del vigente Piano Particolareggiato del centro storico.

Per le aree incluse nel Centro di Antica e Prima Formazione o Centro Matrice (definito con Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione urbanistica regionale, n°212, del 12/02/2008), le indicazioni e le norme del P.R.G. e del R.E. del Comune di Porto Torres, e quelle del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°65 del 24/09/2004), si applicano nel rispetto delle prescrizioni di maggior dettaglio contenute negli elaborati del recente Piano di Adeguamento all'art.52 delle N. di A. del PPR.

Per maggior chiarezza e dettaglio si fa esplicito rimando alla lettura delle Norme di attuazione contenute all'art.1 dell'elaborato recante il titolo ADEGUAMENTO ALL'ART.52 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO - PER LE AREE INCLUSE NEL "CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE"

REGOLARITÀ EDILIZIA



A seguito di esame della documentazione progettuale rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Torres, a seguito di richiesta effettuata al Comune stesso, in data 15/07/2021, per il complesso edilizio ISIDE oggetto di perizia sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- (1) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.258/2009 del 19/03/2009, rilasciata a nome della società **** Omissis **** con sede a porto Torres, per l'esecuzione dei lavori di: demolizione di fabbricato e relativo scavo di sbancamento del lotto, da eseguirsi in via Azuni 62-64, centro storico, isolato n.31;
- (2) CONCESSIONE EDILIZIA N.87/2009 del 26/10/2009, rilasciata a nome della società **** Omissis **** con sede a porto Torres, per l'esecuzione dei lavori di: realizzazione di tre edifici ad uso residenziale, da eseguirsi in via Azuni 62-64, centro storico, isolato n.31: lavori comunicati iniziati in data 05/07/2010;
- (3) PROVVEDIMENTO UNICO N.73 del 18/12/2012, DUAAP prot.24810/2012 del 23/11/2012, rilasciata a nome della società **** Omissis **** con sede a porto Torres, per l'esecuzione dei lavori di: variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.87/2009, da eseguirsi in via Azuni 62-64, centro storico, isolato n.31.
- (4) DUAAP N.14222 del 24/07/2013 trasmessa a nome della società **** Omissis **** con sede a porto Torres, per l'esecuzione dei lavori di: variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.87/2009, da eseguirsi in via Azuni 62-64, centro storico, isolato n.31: lavori dichiarati ultimati in data 16/02/2015.

Il complesso edilizio in questione non dispone del CERTIFICATO DI AGIBILITA' in quanto allo stato attuale, nonostante la comunicazione di fine lavori di cui sopra, il vano scale del corpo A e C risultano ancora sprovvisti dell'opportuno parapetto e inoltre l'impianto ascensore, quantunque ultimato in ogni suo componente, è sprovvisto della necessaria certificazione di collaudo. Manca inoltre la colonna montante per l'alloggiamento dei contatori elettrici (ENEL), da posizionarsi in prossimità del cancelletto di accesso in prossimità della via azuni, e relativa condotta di ripartizione sino alle singole unità immobiliari. Allo stato odierno il complesso edilizio fruisce ancora oggi della fornitura elettrica di cantiere con contatori contascatti posizionati nel vano scale di ogni singolo corpo. Stessa ripartizione viene fatta per l'approvvigionamento idrico.

Sull'argomento è necessario osservare che le chiusure arbitrarie osservate all'interno del piano interrato, dove alcuni posti auto sono stati trasformati in autorimesse, risultano d'intralcio per l'ottenimento/rinnovo del parere di conformità antincendio che viene rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Sassari. Ciò perché in contrasto con quanto prescritto nel D.M. 01/02/1986 recante il titolo "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili", in cui viene richiesta garantita in ogni caso la sicura e rapida movimentazione dei veicoli verso la rampa d'uscita dei piani interrati.

Pertanto queste difformità edilizie sono da considerarsi non sanabili al fine dell'ottenimento dell'agibilità del piano interrato e di riflesso della soprastante costruzione.

Si osserva in ultimo che la certificazione di cui sopra, attualmente scaduta, poiché di validità limitata a soli 4 anni, è la seguente: parere di conformità rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Sassari in data 18/12/2009, prot. 19961, pratica n.31224.

Ciò posto, la costruzione in generale del complesso edilizio ISIDE e più nel dettaglio dei singoli appartamenti che lo compongono, da una comparazione dello stato progettuale con lo stato reale dei luoghi, è risultato conforme.

Inoltre per ogni singola unità immobiliare a carattere residenziale esiste il certificato energetico APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



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

Per il complesso edilizio in questione non è stato ancora costituito il condominio e di conseguenza risulta privo di alcuna amministrazione, nonostante previsto per normativa.

Allo stato risulta che la contabilizzazione e successiva ripartizione delle spese relative a ciascun condomino per la corrente elettrica e l'acqua potabile eventualmente usufruita, quantificata a seguito di lettura di appositi contascatti, avviene direttamente a cura della società

n quanto intestatario dei provvisori contatori generali presenti sul posto.

Non è dato sapere con certezza l'incidenza delle spese per ogni singolo condomino in quanto viene denunciato il continuo ritardo nel recapitare la bolletta.

La ha dichiarato inoltre di vincolare in forma definitiva e perpetua, in conformità alla destinazione prevista nel progetto, a posti auto le superfici al piano interrato (liv. - 2,70) che nel suddetto progetto hanno tale destinazione. Pertanto ha assunto l'impegno di trasferire il vincolo come sopra costituito a colui od a coloro che acquisteranno le superfici così vincolate e di non modificare il vincolo in oggetto senza l'autorizzazione dell'amministrazione comunale competente.

Per tali ragioni è stata redatta un'apposita scrittura privata con sottoscrizione autenticata recante titolo "COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE" a rogito del Notaio Luigi Maniga, in data 16/10/2009, repertorio 229429/21762, trascritta a SS in data 27/10/2009 r.g. 17496, r.p. 12466.

LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio C, interno 13, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento identificato nel NCEU al Foglio 4 Mappale 1311 sub.26 risulta così coerente: con il pianerottolo del vano ascensore e delle scale condominiali(BCNC Sub.4) e con altra unità abitativa dello stesso piano (Sub.27). L'immobile inoltre confina con fabbricato di altro lotto (mappale 1310 e 1235).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,92 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	2,70 m	1
porticati	13,55 mq	15,15 mq	0,35	5,30 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				90,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici dichiarate sono il risultato di rilievi effettuati nel corso del sopralluogo e da misure acquisite da supporto cartaceo progettuale per quelle risultate inaccessibili. Pertanto passibili di piccole variazioni a causa delle approssimazioni matematiche.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2009 al 05/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. , Zc. Categoria F1 Superficie catastale 1152,1152 mq Piano T
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 90 mq Rendita € 299,55 Piano 1

Al fine della verificata continuità storica nel ventennio, riferita all'area urbana di sedime del complesso edilizio ISIDE, si fa esplicito rimando a quanto esplicitato per il bene n.01



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1311	26	1	A3	2	4	90 mq	299,55 €	1	

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso può considerarsi ottimale.

Non si sono rilevate tracce di umidità da infiltrazioni idriche o cedimenti di alcun genere e tipo che possano far presagire ad una condizione di precaria instabilità dell'immobile o di imminente grave danno.



PARTI COMUNI

L'immobile vanta i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come previsto dall'art.1117 e seguenti del codice civile.

L'immobile condivide inoltre l'ingresso pedonale, camminamenti, piazzali, vano scala e ascensore come individuati catastalmente ai BCNC sub.1 e 4.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Tantomeno è stata dichiarata dagli stessi esecutati in sede di sopralluogo. Non si può escludere tuttavia l'eventuale passaggio all'interno dell'immobile di impianti di adduzione e/o di scarico a indirizzo condominiale ma che tuttavia non è dato sapere a questo CTU poiché non direttamente percepibili da una visura prettamente visiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto riguarda il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo questo è risultato comune a tutto il complesso edilizio, come anche gli infissi interni ed esterni, impianti in generale e finiture esterne, e pertanto si fa esplicito rimando a quanto già ampiamente esplicitato per il BENE N.01.

Invece, per quanto concerne le opere di finitura interna di ogni singola unità immobiliare, si ritiene di rilevare che in taluni casi è stata osservata una personalizzata pavimentazione e/o rivestimento dei servizi igienici o della tinteggiatura interna.

Ciò posto per l'unità abitativa oggetto del presente lotto n.16 si è rilevato quanto segue:

- PAVIMENTAZIONI: sono composte prevalentemente di mattonelle in monocottura di buona scelta commerciale, squadrate e di colorazione beige di tonalità media, posate diagonalmente e rese uniformi a tutto l'alloggio, bagno compreso. Sono integre ed in buono stato manutentivo e sono corredate di ogni pezzo speciale ove occorrente e battiscopa.

- RIVESTIMENTI: sono in gres ceramico di forma quadrata e di colore panna tendente al verde pallido. Sono di manifattura semplice ma di buona composizione e qualità e si elevano per circa mt 180 dal filo pavimento.

- SERVIZIO IGIENICO: questo è completo di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria occorrente per il buon funzionamento e precisamente: lavabo, doccia, bidet e water in vetro-china di produzione italiana di colore bianco.

- TINTEGGIATURE: sono perlopiù realizzate con mani di pittura traspirante per interni di colore bianco e risultano in perfetto ordine e prive di imbrattamenti di alcun genere e tipo.

- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO eccezionalmente l'unità abitativa in questione è dotata dei termosifoni in alluminio dislocati in ogni ambiente. tuttavia non vengono utilizzati in quanto sprovvisti di caldaia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A seguito di verifica in data 26/04/2021 è risultato che l'immobile è occupato in modo stabile dalla **** Omissis **** in forza di un contratto di affitto dichiarato non registrato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 19/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 16/07/2010
Reg. gen. 11668 - Reg. part. 3094
Quota: 1/1
Importo: € 3.080.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.540.000,00
Rogante: Notaio MANIGA LUIGI
Data: 14/07/2010
N° repertorio: 230061
N° raccolta: 22258
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SASSARI il 03/08/2018
Reg. gen. 10599 - Reg. part. 1748
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 15.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI SASSARI
Data: 11/01/2017
N° repertorio: 71

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 18/08/2020
Reg. gen. 10175 - Reg. part. 7782
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a SASSARI il 28/10/2015
Reg. gen. 12124 - Reg. part. 1071

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 26 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 62 Capitale € 65.000,00 Ipoteca € 130.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

LOTTO 17

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio C, interno 14, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento identificato nel NCEU al Foglio 4 Mappale 1311 sub.27 è così coerente: per un lato con fabbricato di diverso lotto (mappali 1530) e con altro appartamento dello stesso piano primo (sub.26). Confina inoltre con il pianerottolo del vano scale condominiale in cui si trova sia l'ascensore che il portoncino d'ingresso all'abitazione medesima (BCNC sub.4).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,63 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,70 m	1
balconi coperti	27,17 mq	30,15 mq	0,40	12,06 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				112,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,06 mq		

Le superfici dichiarate sono il risultato di rilievi effettuati nel corso del sopralluogo e da misure acquisite da supporto cartaceo progettuale per quelle risultate inaccessibili. Pertanto passibili di piccole variazioni a causa delle approssimazioni matematiche.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2009 al 05/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. , Zc. Categoria F1 Superficie catastale 1152,1152 mq Piano T
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 109 mq Rendita € 299,55 Piano 1

Al fine della verificata continuità storica nel ventennio, riferita all'area urbana di sedime del complesso edilizio ISIDE, si fa esplicito rimando a quanto esplicitato per il bene n.01

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1311	27	1	A3	2	4	109 mq	299,55 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso può considerarsi ottimale. Non si sono rilevate tracce di umidità da infiltrazioni idriche e/o da risalita o cedimenti di alcun genere e tipo che possano far presagire ad una condizione di precaria instabilità dell'immobile o di imminente grave danno.



PARTI COMUNI

L'immobile vanta i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come previsto dall'art.1117 e seguenti del codice civile.

L'immobile condivide inoltre l'ingresso pedonale, camminamenti, piazzali, vano scala e ascensore come individuati catastalmente ai BCNC mappale 1311 sub.1 e 4.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Tantomeno è stata dichiarata dagli stessi eseguiti in sede di sopralluogo. Non si può escludere tuttavia l'eventuale passaggio all'interno dell'immobile di impianti di adduzione e/o di scarico a indirizzo condominiale ma che tuttavia non è dato sapere a questo CTU poiché non direttamente percepibili da una visura prettamente visiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto riguarda il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo questo è risultato comune a tutto il complesso edilizio, come anche gli infissi interni ed esterni, impianti in generale e finiture esterne, e pertanto si fa esplicito rimando a quanto già ampiamente esplicitato per il BENE N.01.

Invece, per quanto concerne le opere di finitura interna di ogni singola unità immobiliare, si ritiene di rilevare che in taluni casi è stata osservata una personalizzata pavimentazione e/o rivestimento dei servizi igienici o della tinteggiatura interna. Oltreché l'impianto di riscaldamento che in diverse abitazioni è presente la sola predisposizione.

Ciò posto per l'unità abitativa oggetto del presente lotto n.17 si è rilevato quanto segue:

- PAVIMENTAZIONI: sono composte prevalentemente di mattonelle in monocottura di buona scelta commerciale, squadrate e di colorazione beige medio con lavorazione al rustico tipo "cotto", posate in diagonale e rese uniformi a tutto l'alloggio, bagno compreso. Sono integre ed in buono stato manutentivo e sono corredate di ogni pezzo speciale ove occorrente e battiscopa.

- RIVESTIMENTI: sono in gres ceramico di tipologia classica e squadrata, di tonalità tendente al verde pallido e panna, sono eleganti integri ed in perfetto stato manutentivo. Riguardo il piano cottura il rivestimento è composto di piccole mattonelle sempre in monocottura di colorazione panna che bene si sposano con il resto della casa.

- SERVIZIO IGIENICO: questo è completo di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria occorrente per il buon funzionamento e precisamente: lavabo, doccia, bidet e water in vetro-china di produzione italiana di colore bianco.

- TINTEGGIATURE: sono realizzate con mani di pittura traspirante per interni di colore bianco e si mostrano in perfetto ordine e prive di imbrattamenti di alcun genere e tipo.

-IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio bianco distribuiti nei diversi ambienti.



STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A seguito di verifica in data 26/04/2021 è risultato che l'immobile è occupato in modo stabile dalla **** Omissis **** la quale dichiara di versare il canone di affitto alla società **** Omissis *** è stata condannata al pagamento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/1990 al 22/04/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	17/04/1990	68727	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	23/04/1990	4859	3270
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/1990 al 22/04/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	12/06/1990	70479	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	26/06/1990	7365	4999
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/1990 al 22/04/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	16/07/1990	71855	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	27/07/1990	8838	6093
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/04/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	22/04/2009	228967	21469
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	07/05/2009	7618	5564
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si rileva l'incompletezza della nota di trascrizione relativa all'Atto di compravendita datato 22/04/2009, repertorio 228967/21469, rogato del Notaio Luigi Maniga.

Più nello specifico si osserva la mancata trascrizione dei beni catastalmente identificati al foglio 4 di porto Torres mappali n.91/5-91/6-224/4.

Al fine di vedersi garantita la continuità delle trascrizioni ex art.2650 per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, si ritiene necessario integrare e/o sostituzione l'attuale nota di trascrizione datata 07/05/2009 r.g.7618, r.p.5564 : adempimento da effettuarsi a cura del Notaio che ne ha curato la precedente trascrizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 19/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a SASSARI il 30/08/2011
Reg. gen. 13060 - Reg. part. 2380
Quota: 1/1
Importo: € 760.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 380.000,00
Rogante: Notaio Luigi Maniga
Data: 26/08/2011
N° repertorio: 230999
N° raccolta: 22920



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOOBILI**

Trascritto a SASSARI il 18/08/2020
Reg. gen. 10176 - Reg. part. 7783
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Trascritto a SASSARI il 28/10/2015
Reg. gen. 12127 - Reg. part. 1074
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 27 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 62 Capitale € 75.000,00 Ipoteca € 150.000,00



NORMATIVA URBANISTICA

Le previsioni di zona dello strumento urbanistico in vigore nel Comune di Porto Torres, riferite all'immobile oggetto dell'odierna indagine peritale, sono risultate le seguenti: Zona omogenea "A" = CENTRO STORICO - AREE INCLUSE NEL "CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE" - isolato n.31 del vigente Piano Particolareggiato del centro storico.

Per le aree incluse nel Centro di Antica e Prima Formazione o Centro Matrice (definito con Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione urbanistica regionale, n°212, del 12/02/2008), le indicazioni e le norme del P.R.G. e del R.E. del Comune di Porto Torres, e quelle del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°65 del 24/09/2004), si applicano nel rispetto delle prescrizioni di maggior dettaglio contenute negli elaborati del recente Piano di Adeguamento all'art.52 delle N. di A. del PPR.

Per maggior chiarezza e dettaglio si fa esplicito rimando alla lettura delle Norme di attuazione contenute all'art.1 dell'elaborato recante il titolo ADEGUAMENTO ALL'ART.52 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO - PER LE AREE INCLUSE NEL "CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE"



REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di esame della documentazione progettuale rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Torres, a seguito di richiesta effettuata al Comune stesso, in data 15/07/2021, per il complesso edilizio ISIDE oggetto di perizia sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- (1) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.258/2009 del 19/03/2009, rilasciata a nome della società **** Omissis **** con sede a porto Torres, per l'esecuzione dei lavori di: demolizione di fabbricato e relativo scavo di sbancamento del lotto, da eseguirsi in via Azuni 62-64, centro storico, isolato n.31;
- (2) CONCESSIONE EDILIZIA N.87/2009 del 26/10/2009, rilasciata a nome della società **** Omissis **** con sede a porto Torres, per l'esecuzione dei lavori di: realizzazione di tre edifici ad uso residenziale, da eseguirsi in via Azuni 62-64, centro storico, isolato n.31: lavori comunicati iniziati in data 05/07/2010;
- (3) PROVVEDIMENTO UNICO N.73 del 18/12/2012, DUAAP prot.24810/2012 del 23/11/2012, rilasciata a nome della società **** Omissis **** con sede a porto Torres, per l'esecuzione dei lavori di: variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.87/2009, da eseguirsi in via Azuni 62-64, centro storico, isolato n.31.
- (4) DUAAP N.14222 del 24/07/2013 trasmessa a nome della società **** Omissis **** con sede a porto Torres, per l'esecuzione dei lavori di: variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.87/2009, da eseguirsi in via Azuni 62-64, centro storico, isolato n.31: lavori dichiarati ultimati in data 16/02/2015.

Il complesso edilizio in questione non dispone del CERTIFICATO DI AGIBILITA' in quanto allo stato attuale, nonostante la comunicazione di fine lavori di cui sopra, il vano scale del corpo A e C risultano ancora sprovvisti dell'opportuno parapetto e inoltre l'impianto ascensore, quantunque ultimato in ogni suo componente, è sprovvisto della necessaria certificazione di collaudo. Manca inoltre la colonna montante per l'alloggiamento dei contatori elettrici (ENEL), da posizionarsi in prossimità del cancelletto di accesso in prossimità della via azuni, e relativa conduttura di ripartizione sino alle singole unità immobiliari. Allo stato odierno il complesso edilizio fruisce ancora oggi della fornitura elettrica di cantiere con contatori contascatti posizionati nel vano scale di ogni singolo corpo. Stessa ripartizione viene fatta per l'approvvigionamento idrico.

Sull'argomento è necessario osservare che le chiusure arbitrarie osservate all'interno del piano interrato, dove alcuni posti auto sono stati trasformati in autorimesse, risultano d'intralcio per l'ottenimento/rinnovo del parere di conformità antincendio che viene rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Sassari. Ciò perché in contrasto con quanto prescritto nel D.M. 01/02/1986 recante il titolo "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili", in cui viene richiesta garantita in ogni caso la sicura e rapida movimentazione dei veicoli verso la rampa d'uscita dei piani interrati.

Pertanto queste difformità edilizie sono da considerarsi non sanabili al fine dell'ottenimento dell'agibilità del piano interrato e di riflesso della soprastante costruzione.

Si osserva in ultimo che la certificazione di cui sopra, attualmente scaduta, poiché di validità limitata a soli 4 anni, è la seguente: parere di conformità rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Sassari in data 18/12/2009, prot. 19961, pratica n.31224.

Ciò posto, la costruzione in generale del complesso edilizio ISIDE e più nel dettaglio dei singoli appartamenti che lo compongono, da una comparazione dello stato progettuale con lo stato reale dei luoghi, è risultato conforme.

Inoltre per ogni singola unità immobiliare a carattere residenziale esiste il certificato energetico APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

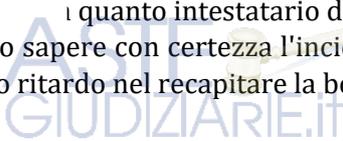


Per il complesso edilizio in questione non è stato ancora costituito il condominio e di conseguenza risulta privo di alcuna amministrazione, nonostante previsto per normativa.

Allo stato risulta che la contabilizzazione e successiva ripartizione delle spese relative a ciascun condomino per la corrente elettrica e l'acqua potabile eventualmente usufruita, quantificata a seguito di lettura di appositi contascatti, avviene direttamente a cura della società

quanto intestatario dei provvisori contatori generali presenti sul posto.

Non è dato sapere con certezza l'incidenza delle spese per ogni singolo condomino in quanto viene denunciato il continuo ritardo nel recapitare la bolletta.



La ha dichiarato inoltre di vincolare in forma definitiva e perpetua, in conformità alla destinazione prevista nel progetto, a posti auto le superfici al piano interrato (liv. - 2,70) che nel suddetto progetto hanno tale destinazione. Pertanto ha assunto l'impegno di trasferire il vincolo come sopra costituito a colui od a coloro che acquisteranno le superfici così vincolate e di non modificare il vincolo in oggetto senza l'autorizzazione dell'amministrazione comunale competente.

Per tali ragioni è stata redatta un'apposita scrittura privata con sottoscrizione autenticata recante titolo "COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE" a rogito del Notaio Luigi Maniga, in data 16/10/2009, repertorio 229429/21762, trascritta a SS in data 27/10/2009 r.g. 17496, r.p. 12466.



LOTTO 18

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio C, interno 22, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

TITOLARITÀ

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'appartamento identificato nel NCEU al Foglio 4 Mappale 1311 sub.29 è così coerente: per un lato con fabbricato di diverso lotto (mappali 1530) e con altro appartamento dello stesso piano primo (sub.30). Confina inoltre con il pianerottolo del vano scale condominiale in cui si trova sia l'ascensore che il portoncino d'ingresso all'abitazione medesima (BCNC sub.4).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,73 mq	54,60 mq	1,00	54,60 mq	2,70 m	2
balcone coperto	17,73 mq	19,60 mq	0,40	7,84 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				62,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,44 mq		

Le superfici dichiarate sono il risultato di rilievi effettuati nel corso del sopralluogo e da misure acquisite da supporto cartaceo progettuale per quelle risultate inaccessibili. Pertanto passibili di piccole variazioni a causa delle approssimazioni matematiche.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2009 al 05/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. , Zc. Categoria F1 Superficie catastale 1152,1152 mq Piano T
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 29, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 61 mq Rendita € 224,66 Piano 2

Al fine della verificata continuità storica nel ventennio, riferita all'area urbana di sedime del complesso edilizio ISIDE, si fa esplicito rimando a quanto esplicitato per il bene n.01



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1311	29	1	A3	2	3	61 mq	224,66 €	2	

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso può considerarsi ottimale. Non si sono rilevate tracce di umidità da infiltrazioni idriche e/o da risalita o cedimenti di alcun genere e tipo che possano far presagire ad una condizione di precaria instabilità dell'immobile o di imminente grave danno.



PARTI COMUNI

L'immobile vanta i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come previsto dall'art.1117 e seguenti del codice civile.

L'immobile condivide inoltre l'ingresso pedonale, camminamenti, piazzali, vano scala e ascensore come individuati catastalmente ai BCNC mappale 1311 sub.1 e 4.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Tantomeno è stata dichiarata dagli stessi esecutati in sede di sopralluogo. Non si può escludere tuttavia l'eventuale passaggio all'interno dell'immobile di impianti di adduzione e/o di scarico a indirizzo condominiale ma che tuttavia non è dato sapere a questo CTU poiché non direttamente percepibili da una visura prettamente visiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto riguarda il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo questo è risultato comune a tutto il complesso edilizio, come anche gli infissi interni ed esterni, impianti in generale e finiture esterne, e pertanto si fa esplicito rimando a quanto già ampiamente esplicitato per il BENE N.01.

Invece, per quanto concerne le opere di finitura interna di ogni singola unità immobiliare, si ritiene di rilevare che in taluni casi è stata osservata una personalizzata pavimentazione e/o rivestimento dei servizi igienici o della tinteggiatura interna. Oltreché l'impianto di riscaldamento che in diverse abitazioni è presente la sola predisposizione.

Ciò posto per l'unità abitativa oggetto del presente lotto n.18 si è rilevato quanto segue:

- PAVIMENTAZIONI: sono composte prevalentemente di mattonelle in monocottura di buona scelta commerciale, di forma rettangolare e di colore grigio chiaro, posate in diagonale e rese uniformi a tutto l'alloggio, bagno compreso. Sono integre ed in buono stato manutentivo e sono corredate di ogni pezzo speciale ove occorrente e battiscopa.
- RIVESTIMENTI: sono in gres ceramico di tipologia classica e squadrata, di tonalità tendente al verde pallido e panna, sono eleganti integri ed in perfetto stato manutentivo. Riguardo il piano cottura il rivestimento è composto di piccole mattonelle sempre in monocottura di colorazione panna che bene si sposano con il resto della casa.
- SERVIZIO IGIENICO: questo è completo di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria occorrente per il buon funzionamento e precisamente: lavabo, doccia, bidet e water in vetro-china di produzione italiana di colore bianco.
- TINTEGGIATURE: sono realizzate con mani di pittura traspirante per interni di colore bianco e si mostrano in perfetto ordine e prive di imbrattamenti di alcun genere e tipo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A seguito di verifica in data 26/04/2021 è risultato che l'immobile è occupato in modo stabile dalla **** Omissis **** qualificatasi nipote del creditore intervenuto **** Omissis ****.

Preme rilevare che all'atto del sopralluogo era presente il suddetto creditore intervenuto che ha dichiarato di avere personalmente permesso alla citata nipote l'occupazione dell'immobile a titolo gratuito, e ciò in forza di un preliminare di vendita sottoscritto con il soggetto pignorato

attraverso il quale è stata definita la permuta di alcune unità immobiliari di nuova costruzione in cambio della residua somma per il pagamento a saldo del prezzo pattuito per la vendita dell'originario fabbricato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/1990 al 22/04/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	17/04/1990	68727	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	23/04/1990	4859	3270
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/06/1990 al 22/04/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	12/06/1990	70479	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	26/06/1990	7365	4999
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/07/1990 al 22/04/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	16/07/1990	71855	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	27/07/1990	8838	6093
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 22/04/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	22/04/2009	228967	21469
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		SASSARI	07/05/2009	7618	5564
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si rileva l'incompletezza della nota di trascrizione relativa all'Atto di compravendita datato 22/04/2009, repertorio 228967/21469, rogato del Notaio Luigi Maniga.

Più nello specifico si osserva la mancata trascrizione dei beni catastalmente identificati al foglio 4 di porto Torres mappali n.91/5-91/6-224/4.

Al fine di vedersi garantita la continuità delle trascrizioni ex art.2650 per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, si ritiene necessario integrare e/o sostituzione l'attuale nota di trascrizione datata 07/05/2009 r.g.7618, r.p.5564 : adempimento da effettuarsi a cura del Notaio che ne ha curato la precedente trascrizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 19/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 16/07/2010
Reg. gen. 11668 - Reg. part. 3094
Quota: 1/1
Importo: € 3.080.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.540.000,00
Rogante: Notaio MANIGA LUIGI
Data: 14/07/2010
N° repertorio: 230061
N° raccolta: 22258
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SASSARI il 03/08/2018
Reg. gen. 10599 - Reg. part. 1748
Quota: 1/1



Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 15.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI SASSARI
Data: 11/01/2017
N° repertorio: 71



Trascrizioni

- **ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA**

Trascritto a SASSARI il 18/06/2019

Reg. gen. 8295 - Reg. part. 6193

Quota:

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

Contro **** Omissis ****

Note: Alla sezione D della su descritta Nota di trascrizione di Domanda Giudiziale per Esecuzione in forma specifica, si rileva quanto segue: l'atto di citazione in data 11/06/2019, notificato in pari data, e' stato oggetto di rettifica per correzione di errore materiale con atto in data 14/06/2019, notificato in pari data, col quale si e' stato corretto il numero di particella 1131 degli immobili oggetto della domanda giudiziale, ovunque fosse indicato nell'atto di citazione originale, in quello effettivo 1311.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 18/08/2020

Reg. gen. 10175 - Reg. part. 7782

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a SASSARI il 28/10/2015

Reg. gen. 12124 - Reg. part. 1071

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 29 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 62 Capitale € 47.000,00 Ipoteca € 94.000,00

NORMATIVA URBANISTICA

Le previsioni di zona dello strumento urbanistico in vigore nel Comune di Porto Torres, riferite all'immobile oggetto dell'odierna indagine peritale, sono risultate le seguenti: Zona omogenea "A" = CENTRO STORICO - AREE INCLUSE NEL "CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE" - isolato n.31 del vigente Piano Particolareggiato del centro storico.

Per le aree incluse nel Centro di Antica e Prima Formazione o Centro Matrice (definito con Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione urbanistica regionale, n°212, del 12/02/2008), le indicazioni e le norme

del P.R.G. e del R.E. del Comune di Porto Torres, e quelle del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°65 del 24/09/2004), si applicano nel rispetto delle prescrizioni di maggior dettaglio contenute negli elaborati del recente Piano di Adeguamento all'art.52 delle N. di A. del PPR.

Per maggior chiarezza e dettaglio si fa esplicito rimando alla lettura delle Norme di attuazione contenute all'art.1 dell'elaborato recante il titolo ADEGUAMENTO ALL'ART.52 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO - PER LE AREE INCLUSE NEL "CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE"

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di esame della documentazione progettuale rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Torres, a seguito di richiesta effettuata al Comune stesso, in data 15/07/2021, per il complesso edilizio ISIDE oggetto di perizia sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- (1) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.258/2009 del 19/03/2009, rilasciata a nome della società **** Omissis **** con sede a porto Torres, per l'esecuzione dei lavori di: demolizione di fabbricato e relativo scavo di sbancamento del lotto, da eseguirsi in via Azuni 62-64, centro storico, isolato n.31;
- (2) CONCESSIONE EDILIZIA N.87/2009 del 26/10/2009, rilasciata a nome della società **** Omissis **** con sede a porto Torres, per l'esecuzione dei lavori di: realizzazione di tre edifici ad uso residenziale, da eseguirsi in via Azuni 62-64, centro storico, isolato n.31: lavori comunicati iniziati in data 05/07/2010;
- (3) PROVVEDIMENTO UNICO N.73 del 18/12/2012, DUAAP prot.24810/2012 del 23/11/2012, rilasciata a nome della società **** Omissis **** con sede a porto Torres, per l'esecuzione dei lavori di: variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.87/2009, da eseguirsi in via Azuni 62-64, centro storico, isolato n.31.
- (4) DUAAP N.14222 del 24/07/2013 trasmessa a nome della società **** Omissis **** con sede a porto Torres, per l'esecuzione dei lavori di: variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.87/2009, da eseguirsi in via Azuni 62-64, centro storico, isolato n.31: lavori dichiarati ultimati in data 16/02/2015.

Il complesso edilizio in questione non dispone del CERTIFICATO DI AGIBILITA' in quanto allo stato attuale, nonostante la comunicazione di fine lavori di cui sopra, il vano scale del corpo A e C risultano ancora sprovvisti dell'opportuno parapetto e inoltre l'impianto ascensore, quantunque ultimato in ogni suo componente, è sprovvisto della necessaria certificazione di collaudo. Manca inoltre la colonna montante per l'alloggiamento dei contatori elettrici (ENEL), da posizionarsi in prossimità del cancelletto di accesso in prossimità della via azuni, e relativa condotta di ripartizione sino alle singole unità immobiliari. Allo stato odierno il complesso edilizio fruisce ancora oggi della fornitura elettrica di cantiere con contatori contascatti posizionati nel vano scale di ogni singolo corpo. Stessa ripartizione viene fatta per l'approvvigionamento idrico.

Sull'argomento è necessario osservare che le chiusure arbitrarie osservate all'interno del piano interrato, dove alcuni posti auto sono stati trasformati in autorimesse, risultano d'intralcio per l'ottenimento/rinnovo del parere di conformità antincendio che viene rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Sassari. Ciò perché in contrasto con quanto prescritto nel D.M. 01/02/1986 recante il titolo "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili", in cui viene richiesta garantita in ogni caso la sicura e rapida movimentazione dei veicoli verso la rampa d'uscita dei piani interrati.

Pertanto queste difformità edilizie sono da considerarsi non sanabili al fine dell'ottenimento dell'agibilità del piano interrato e di riflesso della soprastante costruzione.

Si osserva in ultimo che la certificazione di cui sopra, attualmente scaduta, poiché di validità limitata a soli 4 anni, è la parere di conformità rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Sassari in data 18/12/2009, prot. 19961, pratica n.31224.

Ciò posto, la costruzione in generale del complesso edilizio ISIDE e più nel dettaglio dei singoli appartamenti che lo compongono, da una comparazione dello stato progettuale con lo stato reale dei luoghi, è risultato conforme.

Inoltre per ogni singola unità immobiliare a carattere residenziale esiste il certificato energetico APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Per il complesso edilizio in questione non è stato ancora costituito il condominio e di conseguenza risulta privo di alcuna amministrazione, nonostante previsto per normativa.

Allo stato risulta che la contabilizzazione e successiva ripartizione delle spese relative a ciascun condomino per la corrente elettrica e l'acqua potabile eventualmente usufruita, quantificata a seguito di lettura di appositi contascatti, avviene direttamente a cura della società

in quanto intestatario dei provvisori contatori generali presenti sul posto.

Non è dato sapere con certezza l'incidenza delle spese per ogni singolo condomino in quanto viene denunciato il continuo ritardo nel recapitare la bolletta.

La _____ ha dichiarato inoltre di vincolare in forma definitiva e perpetua, in conformità alla destinazione prevista nel progetto, a posti auto le superfici al piano interrato (liv. - 2,70) che nel suddetto progetto hanno tale destinazione. Pertanto ha assunto l'impegno di trasferire il vincolo come sopra costituito a colui od a coloro che acquisteranno le superfici così vincolate e di non modificare il vincolo in oggetto senza l'autorizzazione dell'amministrazione comunale competente.

Per tali ragioni è stata redatta un'apposita scrittura privata con sottoscrizione autenticata recante titolo "COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE" a rogito del Notaio Luigi Maniga, in data 16/10/2009, repertorio 229429/21762, trascritta a SS in data 27/10/2009 r.g. 17496, r.p. 12466.

LOTTO 19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio C, interno 23, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento identificato nel NCEU al Foglio 4 Mappale 1311 sub.30 è così coerente: per un lato con fabbricato di diverso lotto (mappali 1530) e con altro appartamento dello stesso piano primo (sub.29). Confina inoltre con il pianerottolo del vano scale condominiale in cui si trova sia l'ascensore che il portoncino d'ingresso all'abitazione medesima (BCNC sub.4).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,72 mq	42,60 mq	1,00	42,60 mq	2,70 m	2
balcone coperto	9,47 mq	10,65 mq	0,40	4,26 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				46,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,86 mq		

Le superfici dichiarate sono il risultato di rilievi effettuati nel corso del sopralluogo e da misure acquisite da supporto cartaceo progettuale per quelle risultate inaccessibili. Pertanto passibili di piccole variazioni a causa delle approssimazioni matematiche.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2009 al 05/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. , Zc. Categoria F1 Superficie catastale 1152,1152 mq Piano T
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 29, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 61 mq Rendita € 224,66 Piano 2

Al fine della verificata continuità storica nel ventennio, riferita all'area urbana di sedime del complesso edilizio ISIDE, si fa esplicito rimando a quanto esplicitato per il bene n.01

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	1311	29	1	A3	2	3	61 mq	224,66 €	2		

Corrispondenza catastale

PRECISAZIONI

COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso può considerarsi ottimale. Non si sono rilevate tracce di umidità da infiltrazioni idriche e/o da risalita o cedimenti di alcun genere e tipo che possano far presagire ad una condizione di precaria instabilità dell'immobile o di imminente grave danno.

PARTI COMUNI

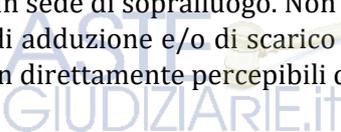
L'immobile vanta i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come previsto dall'art.1117 e seguenti del codice civile.

L'immobile condivide inoltre l'ingresso pedonale, camminamenti, piazzali, vano scala e ascensore come individuati catastalmente ai BCNC mappale 1311 sub.1 e 4.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Tantomeno è stata dichiarata dagli stessi esecutati in sede di sopralluogo. Non si può escludere tuttavia l'eventuale passaggio all'interno dell'immobile di impianti di adduzione e/o di scarico a indirizzo condominiale ma che tuttavia non è dato sapere a questo CTU poiché non direttamente percepibili da una visura prettamente visiva.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto riguarda il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo questo è risultato comune a tutto il complesso edilizio, come anche gli infissi interni ed esterni, impianti in generale e finiture esterne, e pertanto si fa esplicito rimando a quanto già ampiamente esplicitato per il BENE N.01.

Invece, per quanto concerne le opere di finitura interna di ogni singola unità immobiliare, si ritiene di rilevare che in taluni casi è stata osservata una personalizzata pavimentazione e/o rivestimento dei servizi igienici o della tinteggiatura interna. Oltreché l'impianto di riscaldamento che in diverse abitazioni è presente la sola predisposizione.

Ciò posto per l'unità abitativa oggetto del presente lotto n.19 si è rilevato quanto segue:

- PAVIMENTAZIONI: sono composte prevalentemente di mattonelle in monocottura di buona scelta commerciale, di forma rettangolare e di colore grigio chiaro, posate in diagonale e rese uniformi a tutto l'alloggio, bagno compreso. Sono integre ed in buono stato manutentivo e sono corredate di ogni pezzo speciale ove occorrente e battiscopa.
- RIVESTIMENTI: sono in gres ceramico di tipologia classica e squadrata, di tonalità tendente al rosa e panna, sono eleganti integri ed in perfetto stato manutentivo. Riguardo il piano cottura il rivestimento è composto di piccole mattonelle sempre in monocottura di colorazione panna che bene si sposano con il resto della casa.
- SERVIZIO IGIENICO: questo è completo di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria occorrente per il buon funzionamento e precisamente: lavabo, doccia, bidet e water in vetro-china di produzione italiana di colore bianco.
- TINTEGGIATURE: sono realizzate con mani di pittura traspirante per interni di colore bianco e si mostrano in perfetto ordine e prive di imbrattamenti di alcun genere e tipo.



STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A seguito di verifica in data 26/04/2021 è risultato che l'immobile è occupato in modo stabile dal **** Omissis **** in forza di un contratto di affitto dichiarato non registrato.



Preme rilevare che all'atto del sopralluogo era presente il creditore intervenuto **** Omissis **** che ha dichiarato di avere personalmente provveduto all'affitto dell'immobile, e ciò in forza di un preliminare di vendita sottoscritto con il soggetto pignorato attraverso il quale è stata definita la permuta di alcune unità immobiliari di nuova costruzione in cambio della residua somma per il pagamento a saldo del prezzo pattuito per la vendita dell'originario fabbricato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/1990 al 22/04/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	17/04/1990	68727	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	23/04/1990	4859	3270
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/1990 al 22/04/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	12/06/1990	70479	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	26/06/1990	7365	4999
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/1990 al 22/04/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	16/07/1990	71855	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	27/07/1990	8838	6093
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE
GIUDIZIARIE.it

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/04/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	22/04/2009	228967	21469
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	07/05/2009	7618	5564
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si rileva l'incompletezza della nota di trascrizione relativa all'Atto di compravendita datato 22/04/2009, repertorio 228967/21469, rogato del Notaio Luigi Maniga.

Più nello specifico si osserva la mancata trascrizione dei beni catastalmente identificati al foglio 4 di porto Torres mappali n.91/5-91/6-224/4.

Al fine di vedersi garantita la continuità delle trascrizioni ex art.2650 per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, si ritiene necessario integrare e/o sostituzione l'attuale nota di trascrizione datata 07/05/2009 r.g.7618, r.p.5564 : adempimento da effettuarsi a cura del Notaio che ne ha curato la precedente trascrizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 19/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a SASSARI il 30/08/2011
Reg. gen. 13060 - Reg. part. 2380
Quota: 1/1
Importo: € 760.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 380.000,00
Rogante: Notaio Luigi Maniga
Data: 26/08/2011
N° repertorio: 230999
N° raccolta: 22920

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SASSARI il 03/08/2018
Reg. gen. 10599 - Reg. part. 1748
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 15.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI SASSARI
Data: 11/01/2017
N° repertorio: 71

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA**
Trascritto a SASSARI il 18/06/2019
Reg. gen. 8295 - Reg. part. 6193
Quota:
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Alla sezione D della su descritta Nota di trascrizione di Domanda Giudiziale per Esecuzione in forma specifica, si rileva quanto segue: l'atto di citazione in data 11/06/2019, notificato in pari data, e' stato oggetto di rettifica per correzione di errore materiale con atto in data 14/06/2019, notificato in pari data, col quale si e' stato corretto il numero di particella 1131 degli immobili oggetto della domanda giudiziale, ovunque fosse indicato nell'atto di citazione originale, in quello effettivo 1311.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOOBILI**
Trascritto a SASSARI il 18/08/2020
Reg. gen. 10176 - Reg. part. 7783
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Trascritto a SASSARI il 28/10/2015
Reg. gen. 12127 - Reg. part. 1074
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 30 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Capitale € 40.000,00 Ipoteca € 80.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

Le previsioni di zona dello strumento urbanistico in vigore nel Comune di Porto Torres, riferite all'immobile oggetto dell'odierna indagine peritale, sono risultate le seguenti: Zona omogenea "A" = CENTRO STORICO - AREE INCLUSE NEL "CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE" - isolato n.31 del vigente Piano Particolareggiato del centro storico.

Per le aree incluse nel Centro di Antica e Prima Formazione o Centro Matrice (definito con Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione urbanistica regionale, n°212, del 12/02/2008), le indicazioni e le norme del P.R.G. e del R.E. del Comune di Porto Torres, e quelle del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°65 del 24/09/2004), si applicano nel rispetto delle prescrizioni di maggior dettaglio contenute negli elaborati del recente Piano di Adeguamento all'art.52 delle N. di A. del PPR.

Per maggior chiarezza e dettaglio si fa esplicito rimando alla lettura delle Norme di attuazione contenute all'art.1 dell'elaborato recante il titolo ADEGUAMENTO ALL'ART.52 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO - PER LE AREE INCLUSE NEL "CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE"

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di esame della documentazione progettuale rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Torres, a seguito di richiesta effettuata al Comune stesso, in data 15/07/2021, per il complesso edilizio ISIDE oggetto di perizia sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- (1) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.258/2009 del 19/03/2009, rilasciata a nome della società **** Omissis **** con sede a porto Torres, per l'esecuzione dei lavori di: demolizione di fabbricato e relativo scavo di sbancamento del lotto, da eseguirsi in via Azuni 62-64, centro storico, isolato n.31;
- (2) CONCESSIONE EDILIZIA N.87/2009 del 26/10/2009, rilasciata a nome della società **** Omissis **** con sede a porto Torres, per l'esecuzione dei lavori di: realizzazione di tre edifici ad uso residenziale, da eseguirsi in via Azuni 62-64, centro storico, isolato n.31: lavori comunicati iniziati in data 05/07/2010;
- (3) PROVVEDIMENTO UNICO N.73 del 18/12/2012, DUAAP prot.24810/2012 del 23/11/2012, rilasciata a nome della società **** Omissis **** con sede a porto Torres, per l'esecuzione dei lavori di: variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.87/2009, da eseguirsi in via Azuni 62-64, centro storico, isolato n.31.
- (4) DUAAP N.14222 del 24/07/2013 trasmessa a nome della società **** Omissis **** con sede a porto Torres, per l'esecuzione dei lavori di: variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.87/2009, da eseguirsi in via Azuni 62-64, centro storico, isolato n.31: lavori dichiarati ultimati in data 16/02/2015.

Il complesso edilizio in questione non dispone del CERTIFICATO DI AGIBILITA' in quanto allo stato attuale, nonostante la comunicazione di fine lavori di cui sopra, il vano scale del corpo A e C risultano ancora sprovvisti dell'opportuno parapetto e inoltre l'impianto ascensore, quantunque ultimato in ogni suo componente, è sprovvisto della necessaria certificazione di collaudo. Manca inoltre la colonna montante per l'alloggiamento dei contatori elettrici (ENEL), da posizionarsi in prossimità del cancelletto di accesso in prossimità della via azuni, e relativa condotta di ripartizione sino alle singole unità immobiliari. Allo stato odierno il complesso edilizio fruisce ancora oggi della fornitura elettrica di cantiere con contatori contascatti posizionati nel vano scale di ogni singolo corpo. Stessa ripartizione viene fatta per l'approvvigionamento idrico.

Sull'argomento è necessario osservare che le chiusure arbitrarie osservate all'interno del piano interrato, dove alcuni posti auto sono stati trasformati in autorimesse, risultano d'intralcio per l'ottenimento/rinnovo del parere di conformità antincendio che viene rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Sassari. Ciò perché in contrasto con quanto prescritto nel D.M. 01/02/1986 recante il titolo "Norme di sicurezza

antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili", in cui viene richiesta garantita in ogni caso la sicura e rapida movimentazione dei veicoli verso la rampa d'uscita dei piani interrati.

Pertanto queste difformità edilizie sono da considerarsi non sanabili al fine dell'ottenimento dell'agibilità del piano interrato e di riflesso della soprastante costruzione.

Si osserva in ultimo che la certificazione di cui sopra, attualmente scaduta, poiché di validità limitata a soli 4 anni, è la seguente: parere di conformità rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Sassari in data 18/12/2009, prot. 19961, pratica n.31224.

Ciò posto, la costruzione in generale del complesso edilizio ISIDE e più nel dettaglio dei singoli appartamenti che lo compongono, da una comparazione dello stato progettuale con lo stato reale dei luoghi, è risultato conforme.

Inoltre per ogni singola unità immobiliare a carattere residenziale esiste il certificato energetico APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Per il complesso edilizio in questione non è stato ancora costituito il condominio e di conseguenza risulta privo di alcuna amministrazione, nonostante previsto per normativa.

Allo stato risulta che la contabilizzazione e successiva ripartizione delle spese relative a ciascun condomino per la corrente elettrica e l'acqua potabile eventualmente usufruita, quantificata a seguito di lettura di appositi contascatti, avviene direttamente a cura della :

in quanto intestatario dei provvisori contatori generali presenti sul posto.

Non è dato sapere con certezza l'incidenza delle spese per ogni singolo condomino in quanto viene denunciato il continuo ritardo nel recapitare la bolletta.

La ha dichiarato inoltre di vincolare in forma definitiva e perpetua, in conformità alla destinazione prevista nel progetto, a posti auto le superfici al piano interrato (liv. - 2,70) che nel suddetto progetto hanno tale destinazione. Pertanto ha assunto l'impegno di trasferire il vincolo come sopra costituito a colui od a coloro che acquisteranno le superfici così vincolate e di non modificare il vincolo in oggetto senza l'autorizzazione dell'amministrazione comunale competente.

Per tali ragioni è stata redatta un'apposita scrittura privata con sottoscrizione autenticata recante titolo "COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE" a rogito del Notaio Luigi Maniga, in data 16/10/2009, repertorio 229429/21762, trascritta a SS in data 27/10/2009 r.g. 17496, r.p. 12466.



LOTTO 20

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Porzione d'immobile ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62/A, edificio , piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



COME ESPLICITATO PER IL BENE N.01

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Trattandosi di spazi di sosta indefiniti e/o da definire a seguito di un progetto di redistribuzione degli stalli, si può concludere che questi comunque rimarranno coerenti con lo spazio di manovra distinto catastalmente con il BCNC sub.33 e con i vani scale/ascensore di cui ai BCNC sub.2,3,4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto (SUB.34)	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,50 m	S1
Posto auto coperto (SUB.35)	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,50 m	S1
Posto auto coperto (SUB.36)	16,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,50 m	S1
Posto auto coperto (SUB.37)	14,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,50 m	S1
Posto auto coperto (SUB.38)	14,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,50 m	S1
Posto auto coperto (SUB.39)	14,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,50 m	S1
Posto auto coperto (SUB.40)	14,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,50 m	S1
Posto auto coperto (SUB.41)	8,00 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	2,50 m	S1
Posto auto coperto (SUB.42)	20,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	2,50 m	S1
Posto auto coperto (SUB.46)	8,00 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	2,50 m	S1

Posto auto coperto (SUB.48)	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,50 m	S1
Posto auto coperto (SUB.49)	18,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,50 m	S1
Posto auto coperto (SUB.52)	7,00 mq	7,00 mq	1,00	7,00 mq	2,50 m	S1
Posto auto coperto (SUB.53)	14,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,50 m	S1
Posto auto coperto (SUB.54)	15,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,50 m	S1
Posto auto coperto (SUB.56)	36,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	2,50 m	S1
Posto auto coperto (SUB.58)	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,50 m	S1
Posto auto coperto (SUB.59)	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,50 m	S1
Posto auto coperto (SUB.60)	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				275,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				275,00 mq		

Le superfici dichiarate sono il risultato delle superfici dichiarate in occasione del frazionamento catastale e pertanto passibili di variazione al fine di garantire la superficie minima di mq 12,50 stabilita per normativa ad ogni singolo posto auto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2009 al 05/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. , Zc. Categoria F1 Superficie catastale 12 mq Piano T
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 52, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 7 mq Rendita € 15,55 Piano S1
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 53, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 31,09 Piano S1
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 48, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 28,87

		Piano S1
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1311, Sub. 49, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 Superficie catastale 18 mq Rendita € 39,97 Piano S1
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1311, Sub. 54, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 33,31 Piano S1
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1311, Sub. 59, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 28,87 Piano S1
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1311, Sub. 60, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 26,65 Piano S1
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1311, Sub. 56, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 36 Superficie catastale 36 mq Rendita € 79,95 Piano S1
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1311, Sub. 58, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 28,87 Piano S1
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1311, Sub. 46, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 8 Superficie catastale 8 mq Rendita € 17,77 Piano S1
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1311, Sub. 36, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 16 Superficie catastale 16 mq Rendita € 35,53 Piano S1
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1311, Sub. 37, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 Superficie catastale 14 mq

		Rendita € 31,09 Piano S1
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 34, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 28,87 Piano S1
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 35, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 28,87 Piano S1
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 38, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 31,09 Piano S1
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 41, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 8 Superficie catastale 8 mq Rendita € 17,77 Piano S1
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 42, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 20 Superficie catastale 20 mq Rendita € 44,42 Piano S1
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 39, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 31,09 Piano S1
Dal 05/05/2015 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1311, Sub. 40, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 31,09 Piano S1

Al fine della verificata continuità storica nel ventennio, riferita all'area urbana di sedime del complesso edilizio ISIDE, si fa esplicito rimando a quanto esplicitato per il bene n.01

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1311	34	1	C6	1	13	13 mq	28,87 €	S1	
	4	1311	35	1	C6	1	13	13 mq	28,87 €	S1	
	4	1311	36	1	C6	1	16	16 mq	35,53 €	S1	
	4	1311	37	1	C6	1	14	14 mq	31,09 €	S1	
	4	1311	38	1	C6	1	14	14 mq	31,09 €	S1	
	4	1311	39	1	C6	1	14	14 mq	31,09 €	S1	
	4	1311	40	1	C6	1	14	14 mq	31,09 €	S1	
	4	1311	41	1	C6	1	8	8 mq	17,77 €	S1	
	4	1311	42	1	C6	1	20	20 mq	44,42 €	S1	
	4	1311	46	1	C6	1	8	8 mq	17,77 €	S1	
	4	1311	48	1	C6	1	13	13 mq	28,87 €	S1	
	4	1311	49	1	C6	1	18	18 mq	39,97 €	S1	
	4	1311	52	1	C6	1	7	7 mq	15,55 €	S1	
	4	1311	53	1	C6	1	14	14 mq	31,09 €	S1	
	4	1311	54	1	C6	1	15	15 mq	33,31 €	S1	
	4	1311	56	1	C6	1	36	36 mq	79,95 €	S1	
	4	1311	58	1	C6	1	13	13 mq	28,87 €	S1	
	4	1311	59	1	C6	1	13	13 mq	28,87 €	S1	
	4	1311	60	1	C6	1	12	12 mq	26,65 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

In data 16/10/2009, repertorio 229428/21761, a rogito del Notaio Luigi Maniga, tra la società **** Omissis **** ed il COMUNE DI PORTO TORRES è stata redatta una scrittura privata con sottoscrizione autenticata recante titolo "ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO" : documento trascritto a SS il 27/10/2009, r.g. 17495, r.p. 12465.

Con successiva ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE datata 13/01/2012, repertorio 231256/23125, a rogito del Notaio Luigi Maniga, trascritto a SS il 24/01/2012, r.g.1283, r.p. 197, la società' **** Omissis **** avendo provveduto al pagamento degli oneri concessori dovuti quale contributo per il costo di costruzione ha revocato l'atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal Notaio dottor Luigi Maniga in data 16 ottobre 2009, repertorio n. 229428/21761.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso può considerarsi ottimale. Non si sono rilevate tracce di umidità da infiltrazioni idriche e/o da risalita o cedimenti di alcun genere e tipo che possano far presagire ad una condizione di precaria instabilità dell'immobile o di imminente grave danno.

PARTI COMUNI

L'immobile vanta i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come previsto dall'art.1117 e seguenti del codice civile.

L'immobile condivide inoltre l'ingresso pedonale, camminamenti, piazzali, vano scala e ascensore come individuati catastalmente ai BCNC mappale 1311 sub.1 e 4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le servitù presenti all'interno del piano interrato sono date dalle tubature di scarico degli edifici soprastanti e dei cavidotti elettrici in generale che attraversano sia longitudinalmente che trasversalmente il solaio di copertura alle quali risultano ancorate.

Da rilevare anche che lo spazio di manovra degli automezzi e di stoccaggio delle cisterne idriche e altri impianti o accessori al servizio degli edifici soprastanti, costituiscono un bene comune non censibile che catastalmente è individuato con i seguenti dati BCNC sub.n.33 e 61.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto riguarda il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo, il piano interrato è risultato il seguente:

- STRUTTURE PORTANTI VERTICALI sono realizzate da pareti in cemento armato quelle perimetrali e di chiusura dei vani scale/ascensore e da un'ulteriore intelaiatura di pilastri e travi in c.a. posizionata nella parte più centrale dello stesso piano interrato.
- SOLAIO è posto in opera con struttura in lastre tralicciate e pannelli di polistirolo con sovrastante caldaia in cls di tipo Bausta.

-PAVIMENTAZIONE e costituita da battuto di cemento rifinito con la tecnica costruttiva detta "industriale". Questa pavimentazione appare in buone condizioni di manutenzione e di conservazione e presenta un'adeguata pendenza con relativa griglia di raccolta delle acque piovane eventualmente penetrate al suo interno attraverso la rampa di accesso.

- ILLUMINAZIONE E AERAZIONE quella naturale avviene esclusivamente dall'apertura lasciata libera in corrispondenza della rampa di accesso e da un inserto circolare che sfocia nel soprastante piazzale. Sono però presenti cavidotti e lampade dislocate in vari punti del piano al fine di poter garantire una corretta illuminazione artificiale

- TINTEGGIATURE sono assenti poiché si è preferito lasciare il colore del calcestruzzo a faccia vista.

-INFISSI gli unici presenti sono le porte tagliafuoco di cui sono dotati i tre vani scale/ascensore al servizio dei soprastanti edifici A-B-C.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A seguito di verifica in data 26/04/2021 è risultato che la superficie catastalmente destinata a posto auto è perlopiù libera e nella piena disponibilità della

Tuttavia si ravvisa l'utilizzo arbitrario di alcuni posti auto sub. 40, 41, 49 e 53 in particolare, da parte di qualche condomino e/o persone disinformate del divieto di sosta in assenza del prescritto collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/1990 al 22/04/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	17/04/1990	68727	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	23/04/1990	4859	3270
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/06/1990 al 22/04/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	12/06/1990	70479	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	26/06/1990	7365	4999
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/1990 al 22/04/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	16/07/1990	71855	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	27/07/1990	8838	6093
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/04/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI MANIGA	22/04/2009	228967	21469
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	07/05/2009	7618	5564
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si rileva l'incompletezza della nota di trascrizione relativa all'Atto di compravendita datato 22/04/2009, repertorio 228967/21469, rogato del Notaio Luigi Maniga.

Più nello specifico si osserva la mancata trascrizione dei beni catastalmente identificati al foglio 4 di porto Torres mappali n.91/5-91/6-224/4.

Al fine di vedersi garantita la continuità delle trascrizioni ex art.2650 per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, si ritiene necessario integrare e/o sostituzione l'attuale nota di trascrizione datata 07/05/2009 r.g.7618, r.p.5564 : adempimento da effettuarsi a cura del Notaio che ne ha curato la precedente trascrizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 19/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 16/07/2010
Reg. gen. 11668 - Reg. part. 3094
Quota: 1/1
Importo: € 3.080.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.540.000,00
Rogante: Notaio MANIGA LUIGI
Data: 14/07/2010
N° repertorio: 230061
N° raccolta: 22258
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a SASSARI il 30/08/2011
Reg. gen. 13060 - Reg. part. 2380
Quota: 1/1
Importo: € 760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 380.000,00
Rogante: Notaio Luigi Maniga
Data: 26/08/2011
N° repertorio: 230999
N° raccolta: 22920



Trascrizioni

- **ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA**
Trascritto a SASSARI il 18/06/2019
Reg. gen. 8295 - Reg. part. 6193
Quota:
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 40 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 14 metri quadri Indirizzo VIA AZUNI N. civico 62/A Piano S1 Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 41 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 8 metri quadri Indirizzo VIA AZUNI N. civico 62/A Piano S1 Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311



Subalterno 53 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 8 metri quadri
Indirizzo VIA AZUNI N. civico 62/A Piano S1 Alla sezione D della su descritta Nota di trascrizione di
Domanda Giudiziale per Esecuzione in forma specifica, si rileva quanto segue: l'atto di citazione in data
11/06/2019, notificato in pari data, e' stato oggetto di rettifica per correzione di errore materiale con
atto in data 14/06/2019, notificato in pari data, col quale si e' stato corretto il numero di particella
1131 degli immobili oggetto della domanda giudiziale, ovunque fosse indicato nell'atto di citazione
originale, in quello effettivo 1311.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOOBILI**

Trascritto a SASSARI il 18/08/2020

Reg. gen. 10176 - Reg. part. 7783

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 18/08/2020

Reg. gen. 10175 - Reg. part. 7782

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a SASSARI il 28/10/2015

Reg. gen. 12124 - Reg. part. 1071

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella
1311 Subalterno 34 Natura PA - POSTO AUTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico
62A Capitale € 3.000,00 Ipoteca € 6.000,00 Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 35 Natura PA - POSTO AUTO Consistenza -
Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 62A Capitale € 3.000,00 Ipoteca € 6.000,00 Comune G924 -
PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 36
Natura PA - POSTO AUTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico - Capitale € 3.000,00
Ipoteca € 6.000,00 Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4
Particella 1311 Subalterno 37 Natura PA - POSTO AUTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI
N. civico 62A Capitale € 3.000,00 Ipoteca € 6.000,00 Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto
FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 38 Natura PA - POSTO AUTO
Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 62A Capitale € 3.000,00 Ipoteca € 6.000,00
Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311
Subalterno 39 Natura PA - POSTO AUTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico -
Capitale € 3.000,00 Ipoteca € 6.000,00 Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 40 Natura PA - POSTO AUTO Consistenza -
Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 62A Capitale € 3.000,00 Ipoteca € 6.000,00 Comune G924 -
PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 41
Natura PA - POSTO AUTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico - Capitale € 2.000,00
Ipoteca € 4.000,00 Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4
Particella 1311 Subalterno 42 Natura PA - POSTO AUTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI
N. civico 62A Capitale € 3.000,00 Ipoteca € 6.000,00 Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto
FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 46 Natura PA - POSTO AUTO

Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 62A Capitale € 2.000,00 Ipoteca € 4.000,00 Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 48 Natura PA - POSTO AUTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 62A Capitale € 3.000,00 Ipoteca € 6.000,00 Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 49 Natura PA - POSTO AUTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 62A Capitale € 3.000,00 Ipoteca € 6.000,00 Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 52 Natura PA - POSTO AUTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 62A Capitale € 2.000,00 Ipoteca € 4.000,00 Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 53 Natura PA - POSTO AUTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 62A Capitale € 3.000,00 Ipoteca € 6.000,00 Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 54 Natura PA - POSTO AUTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 62A Capitale € 3.000,00 Ipoteca € 6.000,00

Annotazioni a trascrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Trascritto a SASSARI il 28/10/2015

Reg. gen. 12127 - Reg. part. 1074

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 56 Natura PA - POSTO AUTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 62A Capitale € 3.000,00 Ipoteca € 6.000,00 Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 58 Natura PA - POSTO AUTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 62A Capitale € 3.000,00 Ipoteca € 6.000,00 Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 59 Natura PA - POSTO AUTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 62A Capitale € 3.000,00 Ipoteca € 6.000,00 Comune G924 - PORTO TORRES (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 60 Natura PA - POSTO AUTO Consistenza - Indirizzo VIA DOMENICO AZUNI N. civico 62A Capitale € 3.000,00 Ipoteca € 6.000,00

NORMATIVA URBANISTICA

Le previsioni di zona dello strumento urbanistico in vigore nel Comune di Porto Torres, riferite all'immobile oggetto dell'odierna indagine peritale, sono risultate le seguenti: Zona omogenea "A" = CENTRO STORICO - AREE INCLUSE NEL "CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE" - isolato n.31 del vigente Piano Particolareggiato del centro storico.

Per le aree incluse nel Centro di Antica e Prima Formazione o Centro Matrice (definito con Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione urbanistica regionale, n°212, del 12/02/2008), le indicazioni e le norme del P.R.G. e del R.E. del Comune di Porto Torres, e quelle del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°65 del 24/09/2004), si applicano nel rispetto delle prescrizioni di maggior dettaglio contenute negli elaborati del recente Piano di Adeguamento all'art.52 delle N. di A. del PPR.

Per maggior chiarezza e dettaglio si fa esplicito rimando alla lettura delle Norme di attuazione contenute all'art.1 dell'elaborato recante il titolo ADEGUAMENTO ALL'ART.52 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di esame della documentazione progettuale rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Torres, a seguito di richiesta effettuata al Comune stesso, in data 15/07/2021, per il complesso edilizio ISIDE oggetto di perizia sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- (1) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.258/2009 del 19/03/2009, rilasciata a nome della società **** Omissis **** con sede a porto Torres, per l'esecuzione dei lavori di: demolizione di fabbricato e relativo scavo di sbancamento del lotto, da eseguirsi in via Azuni 62-64, centro storico, isolato n.31;
- (2) CONCESSIONE EDILIZIA N.87/2009 del 26/10/2009, rilasciata a nome della società **** Omissis **** con sede a porto Torres, per l'esecuzione dei lavori di: realizzazione di tre edifici ad uso residenziale, da eseguirsi in via Azuni 62-64, centro storico, isolato n.31: lavori comunicati iniziati in data 05/07/2010;
- (3) PROVVEDIMENTO UNICO N.73 del 18/12/2012, DUAAP prot.24810/2012 del 23/11/2012, rilasciata a nome della società **** Omissis **** con sede a porto Torres, per l'esecuzione dei lavori di: variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.87/2009, da eseguirsi in via Azuni 62-64, centro storico, isolato n.31.
- (4) DUAAP N.14222 del 24/07/2013 trasmessa a nome della società **** Omissis **** con sede a porto Torres, per l'esecuzione dei lavori di: variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.87/2009, da eseguirsi in via Azuni 62-64, centro storico, isolato n.31: lavori dichiarati ultimati in data 16/02/2015.

Il complesso edilizio in questione non dispone del CERTIFICATO DI AGIBILITA' in quanto allo stato attuale, nonostante la comunicazione di fine lavori di cui sopra, il vano scale del corpo A e C risultano ancora sprovvisti dell'opportuno parapetto e inoltre l'impianto ascensore, quantunque ultimato in ogni suo componente, è sprovvisto della necessaria certificazione di collaudo. Manca inoltre la colonna montante per l'alloggiamento dei contatori elettrici (ENEL), da posizionarsi in prossimità del cancelletto di accesso in prossimità della via azuni, e relativa conduttura di ripartizione sino alle singole unità immobiliari. Allo stato odierno il complesso edilizio fruisce ancora oggi della fornitura elettrica di cantiere con contatori contascatti posizionati nel vano scale di ogni singolo corpo. Stessa ripartizione viene fatta per l'approvvigionamento idrico.

Sull'argomento è necessario osservare che le chiusure arbitrarie osservate all'interno del piano interrato, dove alcuni posti auto sono stati trasformati in autorimesse, risultano d'intralcio per l'ottenimento/rinnovo del parere di conformità antincendio che viene rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Sassari. Ciò perché in contrasto con quanto prescritto nel D.M. 01/02/1986 recante il titolo "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili", in cui viene richiesta garantita in ogni caso la sicura e rapida movimentazione dei veicoli verso la rampa d'uscita dei piani interrati.

Pertanto queste difformità edilizie sono da considerarsi non sanabili al fine dell'ottenimento dell'agibilità del piano interrato e di riflesso della soprastante costruzione.

Si osserva in ultimo che la certificazione di cui sopra, attualmente scaduta, poiché di validità limitata a soli 4 anni, è la seguente: parere di conformità rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Sassari in data 18/12/2009, prot. 19961, pratica n.31224.

Ciò posto, la costruzione in generale del complesso edilizio ISIDE e più nel dettaglio dei singoli appartamenti che lo compongono, da una comparazione dello stato progettuale con lo stato reale dei luoghi, è risultato conforme.

Inoltre per ogni singola unità immobiliare a carattere residenziale esiste il certificato energetico APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

La _____ ha vincolato in forma definitiva e perpetua, in conformità alla destinazione prevista nel progetto, a posti auto le superfici al piano interrato (liv. - 2,70) che nel suddetto progetto hanno tale destinazione. Pertanto ha assunto l'impegno di trasferire il vincolo come sopra costituito a colui od a coloro che acquisteranno le superfici così vincolate e di non modificare il vincolo in oggetto senza l'autorizzazione dell'amministrazione comunale competente.

Per tali ragioni è stata redatta un'apposita scrittura privata con sottoscrizione autenticata recante titolo "COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE" a rogito del Notaio Luigi Maniga, in data 16/10/2009, repertorio 229429/21762, trascritta a SS in data 27/10/2009 r.g. 17496, r.p. 12466.

Si rileva inoltre che il complesso edilizio ISIDE non ha per il momento affidato l'incarico di amministratore del condominio per la gestione dei millesimi e la contabilizzazione generale delle spese in capo ad ogni singolo condomino. Per questo motivo l'incombenza resta in capo alla stessa società costruttrice che provvede personalmente alla ripartizione delle spese acquisendone i consumi da contascatti provvisori collegati al contatore generale intestato alla società medesima. Infatti sussiste tutt'ora la fornitura di cantiere.

Non è dato sapere dunque a questo CTU la previsione della spesa che il singolo condomino è tenuto a versare.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 1, piano T NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.5 Oggetto di perizia è un appartamento Trilocale con accessori collocato al piano terra di un edificio pluripiano e più precisamente costituito dalla porzione finale sx dell'edificio A, per chi sta di fronte allo stesso nella Via Azuni, e si sviluppa interamente su un unico livello, comprendente un ampio soggiorno-cucina con annesso portico che a sua volta si apre sulla piazza interna del complesso edilizio di cui fa parte; un disimpegno, due camere da letto e bagno. L'abitazione versa in buono stato manutentivo. La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 68.36 circa per l'abitazione e di mq 8.54 circa per la porzione di porticato. L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa. Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 11/05/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dell'occupante l'immobile Sig.ra **** Omissis **** in seguito generalizzata. Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU. DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO

EDILIZIO "ISIDE" In via generale si può affermare che gli immobili oggetto di perizia, nello specifico dei singoli 38 lotti complessivamente costituiti nel presente documento peritale (appartamenti = n.19; posti auto coperti = n.19), si sviluppano su tre blocchi disposti trasversalmente lungo la profondità del lotto (EDIFICI A-B-C) che dalla via Azuni si spingono fino al campo di calcio "Ocone". L'accesso al complesso edilizio "ISIDE" avviene dalla strada pubblica via Azuni al civico n°62-64 e si compone, come detto, di tre blocchi di 4 piani ciascuno, oltre al piano interrato che si estende all'intero lotto e comprende sia i locali accessori alle residenze, in particolare posti auto coperti e vani per centrale termica e idrica, nonché superfici accessorie di disimpegno e di collegamento interno con i tre vani ascensore e altrettante scale comuni. Nel dettaglio del corpo scala si sviluppa dal piano interrato fino al piano mansarda; la medesima funzione di collegamento è operata dall'ascensore. Alle autovetture private è invece consentito accedere all'interno del piano interrato direttamente dalla via Azuni attraverso una comoda e ampia rampa carrabile corredata di un proprio cancello automatizzato posto in adiacenza del cancelletto d'ingresso al civico n.62. Il complesso edilizio ISIDE si mostra di pregio e di recente realizzazione e prende vita dalla necessità di ricreare, nel pieno centro storico di Porto Torres, quelle aspettative abitative tipiche della periferia come ad esempio avere a disposizione parcheggi privati e ampi spazi comuni destinati al verde e alla socializzazione e/o svago dei singoli condomini. I tre edifici di cui si compone il complesso edilizio ISIDE, costruiti a cavallo degli anni 2010/2015 sulla base di regolari concessioni edilizie, esternamente sono di apprezzabile pregio architettonico ed ancora in discreto stato manutentivo, e sono collocati in una zona residenziale non lontana dal centro principale della città, servita da numerose attività commerciali, sportive, di finanza e altre ancora, che si trovano nella immediata vicinanza. Inoltre, il complesso edilizio ISIDE, per la sua prossimità dal principale corso Vittorio Emanuele II, fruisce di una posizione abbastanza comoda per il raggiungimento del vicino porto d'imbarco per il continente e dell'importante arteria stradale S.S. 131 che consente celermente il collegamento con la città di Sassari ed altri vicini centri abitati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 1311, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 119.700,00

Al fine di espletare la valutazione affidata, il sottoscritto CTU ha proceduto ai necessari accertamenti e a taluni riscontri tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi esplicitamente utili per verificare l'ubicazione della costruzione in argomento, la sua consistenza e tutte le altre caratteristiche intrinseche, estrinseche e giuridiche, da porre eventualmente a confronto con quelle di analoghi beni, ubicati nella stessa zona ovvero in zone prossime o assimilabili. Sono state, inoltre, svolte le opportune indagini di natura tecnica ed economica anche presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire alla costruzione edilizia in esame. Nella fattispecie si è riscontrata una pluralità di informazioni relative a fabbricati aventi la stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei beni oggetto di stima. Sono stati dunque presi a confronto i prezzi di vendita di beni consimili nel mercato di riferimento e inoltre si sono svolte ricerche presso gli uffici competenti ed in particolare si è tenuto conto dei dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) zona B1, microzona 1, fascia centrale/centro storico, riferito al 1° semestre dell'anno 2021.

Si è ampliata la ricerca anche ai principali siti internet specializzati in compravendite immobiliari e alle riviste specializzate nel settore. Si è infine proceduto all'elaborazione dei dati raccolti, al loro apprezzamento e al loro studio e, infine, valutate le condizioni intrinseche, estrinseche e giuridiche degli immobili e la loro vetustà, in base al metodo di stima sintetico comparativo, si è determinato il valore medio del bene, tenendo ulteriormente conto della momentanea variazione di mercato fortemente influenzata dalla crisi economica del momento.

Nel dettaglio dei parametri pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, rese disponibili dall'Agenzia delle Entrate, questi esprimono un valore medio e ordinario e per il quale, affinché la stima sia quanto più attendibile, il valore dovrà essere incrementato e/o decrementato a seconda delle oggettive peculiarità dell'immobile: importanza del fabbricato, presenza di inserti di pregio, collocazione singola e/o in condominio, necessità di interventi di recupero e/o restauro, appetibilità del

contesto e della specifica localizzazione dell'immobile rispetto alla media della zona omogenea di riferimento, destinazione urbanistica e varie altre peculiarità. Pertanto questi valori verranno rivalutati e conformati all'oggettiva situazione del fabbricato oggetto della stima. I fattori di analisi sono diversi e specifici e comprendono, come detto, sia la zona in cui l'immobile è ubicato che i caratteri intrinseci specifici del bene e precisamente:

- CARATTERISTICHE ESTRINSICHE: sono quelle relative al centro abitato, alla fascia urbana, al quartiere e alla zona particolare in cui è ubicato il fabbricato: Comune di appartenenza, fascia urbana di ubicazione del fabbricato, tono sociale della zona, amenità e salubrità del rione, accessibilità, dotazione di strutture pubbliche, ecc. -CARATTERISTICHE INTRINSECHE: sono quelle proprie del fabbricato e riguardano la sua tipologia, le sue dotazioni, la sua età, il suo stato di conservazione e di efficienza: tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazioni comuni, livello del piano, grandezza, distribuzione interna, dotazioni interne, dotazioni esterne, orientamento, luminosità, ecc.

-CARATTERISTICHE GIURIDICHE: sono i vincoli che nascono dalla legge, da disposizioni amministrative e da rapporti con terzi: conformità alle leggi e alle disposizioni urbanistiche, situazione debitoria o creditoria, servitù attive o passive, situazione locatizia, ecc. Detto criterio meglio si adatta dunque a riassumere le considerazioni dettate dall'esperienza professionale di questo CTU, dallo stato dell'immobile, dall'uso, nonché dalla zona in cui gli stessi immobili ricadono.

• SINTETICHE FASI DI STIMA

-Consultazione cartografica GEPOI e ricerca della zona/fascia oggetto di stima.

-Consultazione dei valori OMI pubblicati per il 1° semestre dell'anno 2021 - zona B1 residenziale Porto Torres.

-Determinazione della superficie commerciale vendibile (SCV) della unità immobiliari oggetto di stima.

Al riguardo si precisa che la superficie commerciale vendibile (SCV) rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni patrimoniali e deve intendersi quale sommatoria delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile ed è dato dalla sommatoria di:

- SUPERFICI PRINCIPALI: abitazione

100% superficie utile netta calpestabile;

100% superfici pareti divisorie interne;

100% dei muri perimetrali (calcolare fino allo spessore max di cm 50);

50% muri perimetrali in comunione (calcolare fino allo spessore max di cm 25).

16 di 17

- SUPERFICI DI ORNAMENTO: portici e patii 35% superficie complessiva

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 1, piano T	85,50 mq	1.400,00 €/mq	€ 119.700,00	100,00%	€ 119.700,00
				Valore di stima:	€ 119.700,00

Valore di stima: € 119.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 108.000,00



LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 8, piano 1 NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.8 Oggetto di perizia è un appartamento Bilocale con accessori collocato al piano primo di un edificio pluripiano, denominato edificio A, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata sx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, si sviluppa su un unico livello, comprendente un ampio soggiorno-cucina, un disimpegno, un bagno e la camera da letto che dispone di un balcone in condivisione con il vano soggiorno-cucina. L'abitazione versa in buono stato manutentivo. La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 52.17 circa per l'abitazione e di mq 19,4 circa per la porzione di balcone. L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa. Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 11/05/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dell'occupante l'immobile Sig.ra **** Omissis **** in seguito generalizzata. Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 99.960,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 8, piano 1	71,40 mq	1.400,00 €/mq	€ 99.960,00	100,00%	€ 99.960,00
Valore di stima:					€ 99.960,00

Valore di stima: € 99.960,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 90.000,00



LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 9, piano 1 NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.9 Oggetto di perizia è un appartamento Bilocale con accessori collocato al piano primo di un edificio pluripiano, edificio A, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata sx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, lato ascensore, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un modesto soggiorno-cucina, un disimpegno, un bagno e la camera da letto. L'abitazione versa in buono stato manutentivo. La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 38.46 circa. L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa. Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 11/05/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dell'occupante l'immobile Sig.ra **** Omissis **** in qualità di coniuge delegata dell'esecutato **** Omissis ****. Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 65.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 9, piano 1	47,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 65.800,00	100,00%	€ 65.800,00
				Valore di stima:	€ 65.800,00

Valore di stima: € 65.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 60.000,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 15, piano 2-3 NCEU Foglio 4 Mappale 1311 sub.10 Trattasi di un rilevante appartamento che si sviluppa su due distinti livelli direttamente collegati tra di loro per mezzo di scala interna, dotato di accessori. Precisamente l'immobile oggetto di perizia è costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata dx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo del piano secondo e/o del piano terzo, considerato che l'abitazione dispone di due differenti accessi. Più nel dettaglio l'appartamento

comprende al piano secondo la zona notte così composta: tre vani letto con annesso primo balcone fronte strada ed un secondo balcone coperto sul lato interno dell'immobile, un disimpegno e due bagni, di cui uno padronale ancorché utilizzato come cabina armadio; al piano superiore, invece, collegato per il tramite di una comoda scala interna, si trova la zona giorno così composta: un grande e luminoso locale soggiorno-cucina e annessa grande terrazza a vista sulla via Azuni, dotata di ripostiglio. La particolarità del piano terzo è data dal solaio di copertura mansardato esteso a tutta la zona giorno, tranne per la zona soffitta che sovrasta una parte del vano scale del condominio, ma destinata al servizio esclusivo di quest'ultimo appartamento e da cui è dato accedere attraverso una apposita apertura posta nella parte alta della parete. L'abitazione versa in buono stato manutentivo. La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 100.64 circa per l'abitazione e di mq 39.78 per i balconi. L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 per il piano secondo e con una media di mt 2.90 circa il piano terzo. Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 11/05/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dell'occupante l'immobile Sig.ra **** Omissis **** in seguito generalizzata. Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 1311, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 246.272,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 15, piano 2-3	153,92 mq	1.600,00 €/mq	€ 246.272,00	100,00%	€ 246.272,00
				Valore di stima:	€ 246.272,00

Valore di stima: € 246.272,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 222.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5 -** Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 16, piano 2 NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.11 Oggetto di perizia è un appartamento Bilocale con accessori collocato al piano secondo di un edificio pluripiano, edificio A, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata sx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, e

si sviluppa su un unico livello, comprendente un modestissimo soggiorno-cucina con annesso balcone coperto, un bagno corredato di antibagno e la camera da letto. L'abitazione versa in buono stato manutentivo. La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 29.20 circa per l'abitazione e di mq 10.57 per il balcone. L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa. Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 21/10/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dell'occupante l'immobile Sig. **** Omissis **** in seguito generalizzato. Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 1311, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 56.280,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 16, piano 2	40,20 mq	1.400,00 €/mq	€ 56.280,00	100,00%	€ 56.280,00
				Valore di stima:	€ 56.280,00

Valore di stima: € 56.280,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 50.000,00

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 17, piano 2 NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.12 Oggetto di perizia è un appartamento Trilocale con accessori collocato al piano secondo di un edificio pluripiano, edificio A, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata sx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, lato ascensore, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un soggiorno-cucina e annesso balconcino sulla facciata prospettante la via azuni, un disimpegno e da questo al bagno e le due camere da letto, di cui una con balcone coperto comunicante. L'abitazione versa in buono stato manutentivo. La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 61.70 circa per l'abitazione e di mq 13.58 per i balconi. L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa. Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 11/05/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dell'occupante l'immobile Sig.ra **** Omissis **** in seguito generalizzata. Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione

obbiettivo indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 111.230,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio A, interno 17, piano 2	79,45 mq	1.400,00 €/mq	€ 111.230,00	100,00%	€ 111.230,00
				Valore di stima:	€ 111.230,00

Valore di stima: € 111.230,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 100.000,00



LOTTO 7

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 3, piano T
 NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.14 Oggetto di perizia è un appartamento Bilocale con accessori collocato al piano terra di un edificio pluripiano, edificio B, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata sx per chi entra nell'immobile dal piazzale comune posto tra l'edificio A e B, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un soggiorno-cucina con annesso porzione di porticato sulla facciata fronteggiante il piazzale di prima, un disimpegno, un ripostiglio e la camera da letto, anche questa corredata di porzione di porticato ma sulla facciata retrostante l'immobile. L'abitazione versa in buono stato manutentivo. La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 52.92 circa per l'abitazione e di mq 16.16 per i due porticati. L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa. Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 11/05/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis ****, in quanto delegata dall'occupante l'immobile Sig. **** Omissis **** in seguito generalizzato. Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettivo indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 101.906,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 3, piano T	72,79 mq	1.400,00 €/mq	€ 101.906,00	100,00%	€ 101.906,00
Valore di stima:					€ 101.906,00

Valore di stima: € 101.906,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 92.000,00

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 10, piano 1 NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.16 Oggetto di perizia è un appartamento Bilocale con accessori collocato al piano primo di un edificio pluripiano, edificio B, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata dx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un soggiorno-cucina con annesso balcone coperto, un disimpegno, un ripostiglio, il bagno e la camera da letto, anche quest'ultima corredata di balcone coperto. L'abitazione versa in buono stato manutentivo. La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 52.95 circa per l'abitazione e di mq 16.47 per i due balconi. L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa. Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 03/05/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dall'occupante l'immobile Sig.ra **** Omissis **** in seguito generalizzata. Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 1311, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 101.906,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B,	72,79 mq	1.400,00 €/mq	€ 101.906,00	100,00%	€ 101.906,00

interno 10, piano 1					
					Valore di stima: € 101.906,00



Valore di stima: € 101.906,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%



Valore finale di stima: € 92.000,00

LOTTO 9

- Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 11, piano 1 NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.17 Oggetto di perizia è un appartamento Bilocale con accessori collocato al piano primo di un edificio pluripiano, edificio B, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata sx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un modestissimo soggiorno-cucina con annesso balcone coperto e una camera da letto con bagno comunicante privo di finestra. L'abitazione versa in buono stato manutentivo. La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 29.24 circa per l'abitazione e di mq 8.90 per il balcone. L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa. Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 11/05/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dall'occupante l'immobile Sig. **** Omissis **** in seguito generalizzato. Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 55.132,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 11, piano 1	39,38 mq	1.400,00 €/mq	€ 55.132,00	100,00%	€ 55.132,00
					Valore di stima: € 55.132,00



Valore di stima: € 55.132,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 50.000,00

LOTTO 10

- Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 12, piano 1 NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.18 Oggetto di perizia è un appartamento Trilocale con accessori collocato al piano primo di un edificio pluripiano, edificio B, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata sx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, lato ascensore, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un soggiorno-cucina con annesso balcone coperto e un disimpegno più interno da cui si dipartono gli accessi per il bagno e le due camere da letto, entrambe comunicanti con i due balconi di cui dispone l'immobile. L'abitazione versa in buono stato manutentivo. La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 48.20 circa per l'abitazione e di mq 14.45 per i due balconi. L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa. Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 03/05/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** in quanto delegata dall'occupante l'immobile Sig.ra **** Omissis **** in seguito generalizzata. Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 91.448,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 12, piano 1	65,32 mq	1.400,00 €/mq	€ 91.448,00	100,00%	€ 91.448,00
Valore di stima:					€ 91.448,00

Valore di stima: € 91.448,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Variazione mercato	10,00	%
--------------------	-------	---

Valore finale di stima: € 82.000,00



LOTTO 11

- Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 18, piano 2 NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.19 Oggetto di perizia è un appartamento Trilocale con accessori collocato al piano secondo di un edificio pluripiano, edificio B, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata dx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un soggiorno-cucina con annesso balcone coperto, un disimpegno, il bagno e le due camera da letto, una con annesso balcone coperto. L'abitazione versa in buono stato manutentivo. La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 50.89 circa per l'abitazione e di mq 15.17 per i due balconi. L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa. Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 03/05/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dall'occupante l'immobile Sig. **** Omissis **** in seguito generalizzato. Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 97.076,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 18, piano 2	69,34 mq	1.400,00 €/mq	€ 97.076,00	100,00%	€ 97.076,00
				Valore di stima:	€ 97.076,00

Valore di stima: € 97.076,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 87.000,00

LOTTO 12



- Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 20, piano 2
 NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.21 Oggetto di perizia è un appartamento Trilocale con accessori collocato al piano secondo di un edificio pluripiano, edificio B, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata sx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, lato ascensore, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un soggiorno-cucina con annesso balcone coperto, un disimpegno, il bagno e le due camera da letto, entrambe con annesso balcone coperto. L'abitazione versa in buono stato manutentivo. La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 47.36 circa per l'abitazione e di mq 14.45 per i due balconi. L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa. Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 03/05/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dall'occupante l'immobile Sig. **** Omissis **** in seguito generalizzato. Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 90.398,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 20, piano 2	64,57 mq	1.400,00 €/mq	€ 90.398,00	100,00%	€ 90.398,00
				Valore di stima:	€ 90.398,00



Valore di stima: € 90.398,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 82.000,00

LOTTO 13

- Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 25, piano 3
 NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.22 Oggetto di perizia è un appartamento Bilocale con accessori collocato al piano terzo di un edificio pluripiano, edificio B, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata dx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un ampio soggiorno-cucina con annessa terrazza a livello, un piccolo disimpegno, il bagno e la camera da letto. L'abitazione versa in buono stato manutentivo. La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 44.46 circa per l'abitazione e di mq 19.68 per la

terrazza. L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa. Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 03/05/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dall'occupante l'immobile Sig. **** Omissis **** in seguito generalizzato. Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 1311, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 93.825,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 25, piano 3	62,55 mq	1.500,00 €/mq	€ 93.825,00	100,00%	€ 93.825,00
				Valore di stima:	€ 93.825,00

Valore di stima: € 93.825,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 85.000,00

LOTTO 14

- Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 26, piano 3 NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.23 Oggetto di perizia è un appartamento Trilocale con accessori collocato al piano terzo di un edificio pluripiano, edificio B, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata sx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un ampio e luminoso soggiorno-cucina con annessa terrazza a livello, un disimpegno, il bagno e due camere da letto. L'abitazione versa in buono stato manutentivo. La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 67.30 circa per l'abitazione e di mq 23.41 per la terrazza. L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa. Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 03/05/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dall'occupante l'immobile Sig.ra **** Omissis **** in seguito generalizzata. Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 1311, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 140.576,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio B, interno 26, piano 3	87,86 mq	1.600,00 €/mq	€ 140.576,00	100,00%	€ 140.576,00
				Valore di stima:	€ 140.576,00

Valore di stima: € 140.576,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 127.000,00

LOTTO 15

- Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio C, interno 6, piano T NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.25 Oggetto di perizia è un ampio appartamento Trilocale con accessori e cortile pertinenziale, collocato al piano terra di un edificio pluripiano, edificio C, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata dx per chi entra nell'immobile dal piazzale comune posto nel mezzo tra l'edificio B e C, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un ampio soggiorno-cucina con annesse due distinte porzioni di porticato, una sul prospetto principale ed una seconda fronte cortile esclusivo, ancora un disimpegno, un vano studio, un bagno e due camere da letto. L'abitazione versa in buono stato manutentivo. La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 83.98 circa per l'abitazione e di mq 32.42 per i due porticati. L'area cortilizia esclusiva è di mq 56.00 al netto di quella occupata dal porticato. L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa. Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 26/04/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dell'occupante l'immobile Sig.ra **** Omissis **** in seguito generalizzata.

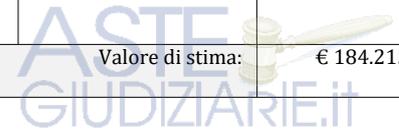
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 25, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 184.215,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 15 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Azuni n.64, edificio C, interno 6, piano T	122,81 mq	1.500,00 €/mq	€ 184.215,00	100,00%	€ 184.215,00
Valore di stima:					€ 184.215,00



Valore di stima: € 184.215,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 166.000,00

LOTTO 16

- Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio C, interno 13, piano 1 NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.26 Oggetto di perizia è un appartamento Trilocale con accessori collocato al piano primo di un edificio pluripiano, edificio C, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata dx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un ampio soggiorno-cucina con annessi due balconi coperti, uno più piccolo sul prospetto frontale e uno più grande nel retrospetto, un disimpegno, il bagno e le due camera da letto. La particolarità è data dal bagno privo di finestra ma che usufruisce indirettamente l'illuminazione naturale attraverso una vetrata fissa. L'abitazione versa in buono stato manutentivo. La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 65.92 circa per l'abitazione e di mq 13.55 per i due balconi. L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa. Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 26/04/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dall'occupante l'immobile Sig.ra **** Omissis **** in seguito generalizzata. Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 1311, Sub. 26, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 126.420,00

Al fine di espletare la valutazione affidata, il sottoscritto CTU ha proceduto ai necessari accertamenti e a taluni riscontri tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi esplicitamente utili per verificare l'ubicazione della costruzione in argomento, la sua consistenza e tutte le altre caratteristiche intrinseche, estrinseche e giuridiche, da porre eventualmente a confronto con quelle di analoghi beni, ubicati nella stessa zona ovvero in zone prossime o assimilabili. Sono state, inoltre, svolte le opportune indagini di natura tecnica ed economica anche presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire alla costruzione edilizia in esame. Nella fattispecie si è riscontrata una pluralità di informazioni relative a fabbricati aventi la stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei beni oggetto di stima. Sono stati dunque presi a confronto i prezzi di vendita di beni consimili nel mercato di riferimento e inoltre si sono svolte ricerche presso gli uffici competenti ed in particolare si è tenuto conto dei dati

dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) zona B1, microzona 1, fascia centrale/centro storico, riferito al 1° semestre dell'anno 2021.

Si è ampliata la ricerca anche ai principali siti internet specializzati in compravendite immobiliari e alle riviste specializzate nel settore. Si è infine proceduto all'elaborazione dei dati raccolti, al loro apprezzamento e al loro studio e, infine, valutate le condizioni intrinseche, estrinseche e giuridiche degli immobili e la loro vetustà, in base al metodo di stima sintetico comparativo, si è determinato il valore medio del bene, tenendo ulteriormente conto della momentanea variazione di mercato fortemente influenzata dalla crisi economica del momento.

Nel dettaglio dei parametri pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, rese disponibili dall'Agenzia delle Entrate, questi esprimono un valore medio e ordinario e per il quale, affinché la stima sia quanto più attendibile, il valore dovrà essere incrementato e/o decrementato a seconda delle oggettive peculiarità dell'immobile: importanza del fabbricato, presenza di inserti di pregio, collocazione singola e/o in condominio, necessità di interventi di recupero e/o restauro, appetibilità del contesto e della specifica localizzazione dell'immobile rispetto alla media della zona omogenea di riferimento, destinazione urbanistica e varie altre peculiarità. Pertanto questi valori verranno rivalutati e conformati all'oggettiva situazione del fabbricato oggetto della stima. I fattori di analisi sono diversi e specifici e comprendono, come detto, sia la zona in cui l'immobile è ubicato che i caratteri intrinseci specifici del bene e precisamente:

- **CARATTERISTICHE ESTRINSICHE:** sono quelle relative al centro abitato, alla fascia urbana, al quartiere e alla zona particolare in cui è ubicato il fabbricato: Comune di appartenenza, fascia urbana di ubicazione del fabbricato, tono sociale della zona, amenità e salubrità del rione, accessibilità, dotazione di strutture pubbliche, ecc. -**CARATTERISTICHE INTRINSECHE:** sono quelle proprie del fabbricato e riguardano la sua tipologia, le sue dotazioni, la sua età, il suo stato di conservazione e di efficienza: tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazioni comuni, livello del piano, grandezza, distribuzione interna, dotazioni interne, dotazioni esterne, orientamento, luminosità, ecc.

-**CARATTERISTICHE GIURIDICHE:** sono i vincoli che nascono dalla legge, da disposizioni amministrative e da rapporti con terzi: conformità alle leggi e alle disposizioni urbanistiche, situazione debitoria o creditoria, servitù attive o passive, situazione locatizia, ecc. Detto criterio meglio si adatta dunque a riassumere le considerazioni dettate dall'esperienza professionale di questo CTU, dallo stato dell'immobile, dall'uso, nonché dalla zona in cui gli stessi immobili ricadono.

• **SINTETICHE FASI DI STIMA**

-Consultazione cartografica GEOPoi e ricerca della zona/fascia oggetto di stima.

-Consultazione dei valori OMI pubblicati per il 1° semestre dell'anno 2021 - zona B1 residenziale Porto Torres.

-Determinazione della superficie commerciale vendibile (SCV) della unità immobiliari oggetto di stima.

Al riguardo si precisa che la superficie commerciale vendibile (SCV) rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni patrimoniali e deve intendersi quale sommatoria delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile ed è dato dalla sommatoria di:

- **SUPERFICI PRINCIPALI:** abitazione

100% superficie utile netta calpestabile;

100% superfici pareti divisorie interne;

100% dei muri perimetrali (calcolare fino allo spessore max di cm 50);

50% muri perimetrali in comunione (calcolare fino allo spessore max di cm 25).

16 di 17

- **SUPERFICI DI ORNAMENTO:** portici e patii 35% superficie complessiva

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 16 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio C, interno 13, piano 1	90,30 mq	1.400,00 €/mq	€ 126.420,00	100,00%	€ 126.420,00
Valore di stima:					€ 126.420,00

Valore di stima: € 126.420,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 114.000,00

LOTTO 17

- Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio C, interno 14, piano 1
 NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.27 Oggetto di perizia è un appartamento Trilocale con accessori collocato al piano primo di un edificio pluripiano, edificio C, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata sx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un ampio soggiorno-cucina con annesse due distinte porzioni di balcone coperto, una sul prospetto principale ed una seconda sul retrospetto, un disimpegno, un vano studio, un bagno e due camere da letto. L'abitazione versa in buono stato manutentivo. La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 84.63 circa per l'abitazione e di mq 27.17 per i due balconi. L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa. Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 26/04/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dall'occupante l'immobile Sig.ra **** Omissis **** in seguito generalizzata. Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 1311, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 156.884,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio C, interno 14, piano 1	112,06 mq	1.400,00 €/mq	€ 156.884,00	100,00%	€ 156.884,00
Valore di stima:					€ 156.884,00

Valore di stima: € 156.884,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 141.000,00



LOTTO 18

- Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio C, interno 22, piano 2 NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.29 Oggetto di perizia è un appartamento Bilocale con accessori collocato al piano secondo di un edificio pluripiano, edificio C, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata sx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un soggiorno-cucina con annesso grande balcone coperto, un piccolo disimpegno, un bagno e la camera da letto. L'abitazione versa in buono stato manutentivo. La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 44.73 circa per l'abitazione e di mq 17.73 per il balcone. L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa. Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 26/04/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dall'occupante l'immobile Sig.ra **** Omissis **** in seguito generalizzata. Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 29, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 87.416,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio C, interno 22, piano 2	62,44 mq	1.400,00 €/mq	€ 87.416,00	100,00%	€ 87.416,00
				Valore di stima:	€ 87.416,00



Valore di stima: € 87.416,00

Deprezamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 79.000,00



LOTTO 19

- Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio C, interno 23, piano 2 NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.30 Oggetto di perizia è un appartamento Bilocale con accessori collocato al piano secondo di un edificio pluripiano, edificio C, e più precisamente costituito dalla porzione di fabbricato posta alla immediata sx per chi salendo le scale giunge al pianerottolo d'arrivo, lato ascensore, e si sviluppa su un unico livello, comprendente un soggiorno-cucina con annesso balcone coperto, un piccolo disimpegno, un bagno e la camera da letto. L'abitazione versa in buono stato manutentivo. La superficie utile calpestabile è stata determinata di mq 34.72 circa per l'abitazione e di mq 9.47 per il balcone. L'altezza utile interna degli ambienti è di mt 2.70 circa. Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 26/04/2021 alle ore 9:00 e seguenti, alla presenza dell'incaricato IVG di Sassari Sig. **** Omissis **** e dall'occupante l'immobile Sig. **** Omissis **** in seguito generalizzato. Nell'occasione sono stati acquisiti dati di rilievi di misura ed ogni ulteriore elemento di valutazione obbiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico peritale ingiunto a questo CTU. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 29, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 65.604,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62, edificio C, interno 23, piano 2	46,86 mq	1.400,00 €/mq	€ 65.604,00	100,00%	€ 65.604,00
				Valore di stima:	€ 65.604,00

Valore di stima: € 65.604,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 59.000,00

LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Porzione d'immobile ubicato a Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62/A, edificio , piano S1 NCEU foglio 4 Mappale 1311 sub.34,35,36,37,38,39,40,41,42,46,48,49,52,53,54,56,58,59,60. Oggetto di perizia è una porzione di fabbricato ubicata al piano interrato e destinata ad ospitare 19 posti auto coperti, occupandone una superficie complessiva di mq 275 circa. Detto piano interrato si estende all'intero lotto per una superficie totale utile di mq 895,30 e comprende al suo interno, oltretché la porzione oggetto di perizia, anche altri spazi di sosta di autovetture private e locali accessori alle residenze e spazi per centrale termica e idrica (BCNC sub.61), nonché superfici accessorie di disimpegno e di collegamento interno con i tre vani ascensore e altrettante scale comuni ai tre soprastanti edifici A-B-C. Alle autovetture private è consentito accedere all'interno di questo livello direttamente dalla via Azuni attraverso una comoda e ampia rampa carrabile corredata di un proprio cancello automatizzato posto in adiacenza del cancelletto d'ingresso al civico n.62/A. Posto quanto sopra preme precisare che i posti auto oggetto dell'odierna procedura esecutiva, come dal suindicato elenco, per come concepiti non possono essere utilizzati a tale scopo, sia perché in taluni casi sono rappresentati catastalmente in luogo dello spazio comune di manovra autoveicoli (BCNC sub.33), come assentito dal progetto approvato, sia perché talvolta concepite di misure troppo piccole rispetto a quella minima prescritta dal D.P.R. 495/1992 (che stabilisce l'ingombro minimo per ciascuno stallo pari a 5 m x 2,5 m), ma più di tutto perché fortemente contrastanti con le disposizioni dettate dal D.P.R. 151/2011 in quanto trattasi di attività soggetta alle disposizioni n.75 dell'allegato 1 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n.78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n.122). In parola, il piano interrato, siccome nella sua interezza conta una superficie superiore a quella minima di 300 mq stabilite per normativa in materia di prevenzione incendi, come detto, è soggetto all'applicazione in modo imprescindibile delle disposizioni n.75 dell'allegato 1. Ne consegue che nelle condizioni in cui attualmente si trova, ovvero in assenza della certificazione di prevenzione incendi e del conseguente collaudo da parte del Comando dei Vigili del Fuoco di Sassari, non può essere utilizzato per lo scopo a cui è stato destinato per progetto. Il potenziale acquirente pertanto non potrà usufruire di questo spazio di sosta senza prima ottenere le suddette certificazioni di prevenzione incendi. Ciò potrebbe comportare la necessità di ridistribuire gli attuali spazi di manovra e di sosta anche in relazione alle nuove disposizioni in materia antincendio. Con l'ulteriore precisazione che il progetto di ridistribuzione degli spazi dovrà comunque essere esteso all'intero piano interrato, con la consapevolezza che il potenziale acquirente dovrà quindi rapportarsi inevitabilmente con i titolari degli stalli precedentemente acquistati e tutt'ora inutilizzabili. Motivo per cui si è reso necessario raggruppare in un unico lotto la superficie complessiva dei posti auto oggetto del pignoramento, anche allo scopo di poterne demandare l'incombenza ad un numero limitato di persone al fine di snellire la burocrazia degli adempimenti necessari a tal fine. Resta inteso che il mancato adempimento di cui sopra potrebbe inficiare sulla validità della concessione edilizia già rilasciata per il complesso edilizio ISIDE di cui il piano interrato è parte, posto che la costruzione è vincolata per Atto pubblico all'ottenimento della superficie da destinarsi a parcheggio. Oltretché necessaria al fine della certificazione di agibilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 34, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 35, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 36, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 37, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 38, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 40, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 41, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 42, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 46, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 48, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 49, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 52, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 53, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 54, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 56, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 58, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 59, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1311, Sub. 60, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 137.500,00

ASTIL
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Porzione d'immobile Porto Torres (SS) - Via Azuni n.62/A, edificio , piano S1	275,00 mq	500,00 €/mq	€ 137.500,00	100,00%	€ 137.500,00
Valore di stima:					€ 137.500,00

Valore di stima: € 137.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 125.000,00

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.

Sennori, li 24/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Dessole Cosimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it