

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pinna Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2021 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2021 del R.G.E.....	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



INCARICO

All'udienza del 27/07/2022, il sottoscritto Ing. Pinna Alessio, con studio in Via Nino Campus, 2 - 07100 - Sassari (SS), email alessio.ing.pinna@gmail.com, PEC alessio.pinna@ingpec.eu, Tel. 377/2621907, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Ozieri (SS) - Via Salis Solinas 2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è una piccola palazzina storica situata nel pieno centro storico della cittadina di Ozieri (SS). La città di Ozieri è situata nella regione del Logudoro in provincia di Sassari distante circa 50 km dal capoluogo, da cui si arriva percorrendo dapprima la E25 (SS131) per circa 20 km e successivamente la statale 729 per altri 30 km. La palazzina avente ingresso principale da Via Salis Solinas n.2, è posizionata tra le vie Giovanni Maria Angioy (l'immobile comprendente i civici 59 e 59A), e la strada soprastante in dislivello Via Siotto Pintor n.9 (ingresso secondario).

Le caratteristiche urbanistiche e stradali dei centri storici tipiche dei paesi dell'entro terra sardo, sono caratterizzati da rilievi collinari e montani quali Ozieri, rendendo non particolarmente agevole l'accesso agli immobili. Infatti la zona del centro è posta in posizione collinare rispetto al paese, articolata da vie e accessi a senso unico molto tortuosi e prive di aree di parcheggio comuni. La città di Ozieri rimane ad ogni modo il più importante centro abitato del Logudoro in cui sono presenti tutti i servizi essenziali.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Ozieri (SS) - Via Salis Solinas 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I coniugi esegutati hanno acquistato l'immobile in comunione legale secondo l'atto notarile a firma Carlo Bognini del 14/04/2011

CONFINI

L'immobile confina a nord con la Via Salis Solinas-GM Angioy, a sud con la Via Siotto Pintor, a est con il mappale 1200, a ovest con il mappale 1195

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione Piano 1°	95,68 mq	132,50 mq	1,00	132,50 mq	2,90 m	1°
Abitazione Piano 2°	88,33 mq	119,70 mq	1,00	119,70 mq	2,90 m	2°
Abitazione Piano 3°	88,64 mq	119,70 mq	1,00	119,70 mq	2,60 m	3°
Terrazza	7,50 mq	7,50 mq	0,25	1,88 mq	0,00 m	4°
Magazzino - Sgombero Piano terra	95,31 mq	132,50 mq	0,50	66,25 mq	2,60 m	T
Sala ammezzata	11,00 mq	11,00 mq	0,50	5,50 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				445,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				445,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è stato visitato in data 18/10/2022. In tale circostanza si è proceduto ad eseguire rilievi metrici e fotografici con l'ausilio delle planimetrie catastali in possesso precedentemente estrapolate. I rilievi sono stati eseguiti seguendo le istruzioni del manuale banca dati OMI. Successivamente si è proceduto alla richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Ozieri. Da tale ricerca sono emersi alcuni documenti inerenti l'immobile pignorato ma nessun elaborato progettuale delle partizioni interne da cui si possano



evincere le misure interne.
L'immobile e i suoi piani sono così suddivisi:
Il piano terra è costituito da locale di sgombero o magazzini, di cui uno (civ. 59 Via Angioy) con ingresso esclusivo non comunicante; una legnaia o magazzino anch'essa con ingresso esclusivo non comunicante (civ. 59A), da un secondo locale di sgombero o cantina comunicante con l'ingresso, ripostiglio e bagno.
Il primo piano è costituito da andito di ingresso, sala, cucina, tinello e ambiente ammezzato. Il corridoio è laterale sulla facciata di Via Salis.
Il secondo piano è costituito da andito e tre camere da letto.
Il terzo piano, anch'esso adibito a zona notte, comprende quattro stanze più bagno oltre a ripostiglio/wc.
Una piccola scala interna in legno, accanto a quella principale, conduce alla terrazza al quarto piano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 13/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 1198 Categoria A3
Dal 14/04/2011 al 02/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 1198 Categoria A3 Cl.2, Cons. 15.5 vani Superficie catastale 423 mq Rendita € 1.120,71

Il dato al 13/01/2011 deriva denuncia nei passaggi per causa morte del 27/01/2000

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
	68	1198	5		A3	2	15,5 vani	423 mq	1120,71 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si è provveduto ad estrapolare la planimetria catastale e la visura storica per immobile (dich prot. n. SS0007131 del 13/01/2021) a firma Geom. Fara Giovanni.
Dai rilievi eseguiti è presente una difformità al piano terzo. In particolare non viene rappresentato il bagno nel vano andito. La difformità catastale è facilmente superabile con una denuncia di variazione attraverso pratica



DoCFA.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza documentale di cui all'art 567, secondo comma cpc

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile visionato è evidentemente vetusto ma gode di buona salute sotto il profilo strutturale. In particolare le facciate su via Salis Solinas e su Via Siotto Pintor sono in normali condizioni di manutenzione, e non presentano lesioni o parti in distacco tali da produrre degrado avanzato. Sulla facciata di Via Salis/Angioy sono presenti normali efflorescenze nella modanatura del marcapiano tra il piano terra e il primo piano, oltre a colature nella modanatura sottosoglia di tutte le finestre con le persiane, per effetto dell'orientamento e della scarsa soleggiatura.

Internamente l'immobile non presenta particolarità in termini di degrado. Il piano terra, adibito prevalentemente a locale di sgombero non presenta rilevanti evidenze di degrado se non lievi efflorescenze saline su alcune porzioni della parete del locale sgombero 2. Tale parete essendo addossata al sottofondo stradale della Via Siotto Pintor subisce qualche effetto efflorativo. Nulla da rilevare per gli altri locali ai piani superiori.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in contesto condominiale né avere parti comuni con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Attraverso i portali regionali è stata verificata la presenza di servitù e usi civici rispetto all'immobile oggetto di pignoramento senza riscontrare nulla.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è una palazzina di quattro piani oltre la terrazza, collegata da scala decentrata interna. Possiede una struttura a muratura portante a blocchi di tufo. Tutti i solai sono a travatura lignea con la classica disposizione a traversi e impalcato. Il solaio di copertura è della tipologia a doppia falda con rivestimento a tegole tipo coppo non coibentato. L'impianto elettrico e idrico è di recente realizzazione ma privo di certificazione. L'impianto di



riscaldamento centralizzato non è presente. L'immobile è riscaldato da stufe mobili a gas sparse per le camere e una stufa a legna ad aria posta nel corridoio del secondo piano. L'acqua calda sanitaria è garantita boiler elettrico. Le finestre sono in legno monovetro, la pavimentazione è prevalentemente originale in mermette di graniglia. Le finiture delle pareti sono del tipo a calce tinteggiate.
A seguito dell'acquisto dell'immobile, il proprietario ha eseguito dei lavori di manutenzione sia impiantistici, quali elettrico e idrico sanitario (bagno), che di natura edile con intonaci e tinteggiature.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai coniugi debitori ROJCH Francesca Paola e SATTA GEROLAMO MAURO SALVATORE oltre la figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/2011	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARLO BOLOGNINI	14/04/2011	29856	12115
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	15/04/2011	5227	3752
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2021	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	01/03/2021	2796	2118
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non risultano atti successivi al pignoramento

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 17/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
Iscritto a SASSARI il 15/04/2011
Reg. gen. 5728 - Reg. part. 1137
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 105.000,00
Percentuale interessi: 5,20 %
Rogante: BOLOGNINI CARLO
Data: 14/04/2011
N° repertorio: 29857
N° raccolta: 12116
- **IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO GIUDIZIARIO - TRIBUNALE CIVILE SASSARI
Iscritto a SASSARI il 22/07/2015
Reg. gen. 8095 - Reg. part. 1074
Quota: 1/1
Importo: € 83.050,94
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 83.050,94
- **IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO GIUDIZIARIO
Iscritto a SASSARI il 14/03/2018
Reg. gen. 3255 - Reg. part. 517
Quota: 1/2
Importo: € 27.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 24.069,02

Trascrizioni



- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 01/03/2021

Reg. gen. 2796 - Reg. part. 2118

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente è il PP piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione che si adegua al PPR regionale. Tale strumento approvato con delibera CC n.6 del 18/02/2021, fornisce indicazioni circa la modalità di conservazione, modificazione e trasformazione di tutti gli immobili e spazi pubblici e privati inerenti il centro storico.

L'edificio di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento appartiene alla categoria A3 sita nel quartiere "Vignazza", edificio monofamiliare, a più livelli, disposto a cortina su due fronti stradali, caratterizzato da murature in tufo con paramento a intonaco e tetti a due falde.

Gli edifici di categoria "A" devono uniformarsi a quanto dettagliato nelle "Schede d'indagine e prescrizioni per ogni singola unità edilizia". In particolare nella sub-categoria A3 sono inseriti gli edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale, in buono stato di conservazione che, insieme ad altri fabbricati, contribuiscono a dare identità al luogo, costituendo parte integrante della formazione dell'ambiente storico-antico e che risultano significativi dal punto di vista tipologico e morfologico, pertanto sono consentiti i seguenti interventi:

- il ripristino dell'impianto distributivo originario;
- il ripristino degli spazi liberi quali corti, piazzali, orti, giardini, chiostri;
- il ripristino delle parti alterate o mancanti;
- la manutenzione o il ripristino delle coperture, con la ricostruzione del manto originario;
- il consolidamento statico;
- l'eliminazione delle superfetazioni;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
- modifica dell'impianto distributivo interno per le sole parti non strutturali; nelle parti strutturali interne è comunque consentita la realizzazione di nuove aperture.
- la manutenzione straordinaria delle parti strutturali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile oggetto di valutazione è del tipo storico appartenente all'impianto di antica formazione del centro abitato di Ozieri. Pertanto essendo incerta la sua datazione, si presume che appartenga tra la fine del '800 e i primi del '900.

La ricerca documentale presso gli uffici competenti ha prodotto alcuni documenti inerenti delle autorizzazioni successive alla costruzione dell'immobile.

In particolare è presente la Licenza Edilizia n.137/69 del 07/10/1969 in cui si autorizzava la modifica della facciata esterna con progetto a firma del Geom. Cosseddu Agostino.

Un secondo progetto a firma del Geom. Fara Giovanni, è presente come Autorizzazione al rifacimento del tetto di copertura prot. 13198 del 01/09/1999. Nessun riferimento risulta ad autorizzazioni paesaggistiche e/o della



soprintendenza di Sassari.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In base alle ricerche esperite e alla documentazione edilizia, urbanistica e catastale emersa (quest'ultima utilizzata come base per i rilievi), è possibile stabilire che l'immobile sia regolare "de facto" secondo la Legge Fondamentale n. 1150/42 e successiva Legge Ponte n. 767/67, in quanto l'immobile è stato edificato in epoca antecedente le due leggi e in cui probabilmente non esisteva neanche uno strumento urbanistico che obbligasse il proprietario alla richiesta di Licenza/concessione edilizia.

Tuttavia, è parere dello scrivente che qualora si dovesse procedere a qualsivoglia modifica di partizione interna o intervento volto alla manutenzione o conservazione dell'immobile, sarebbe opportuno produrre degli elaborati progettuali che descrivano lo stato dei luoghi, così da avere un allineamento con la documentazione edilizia, urbanistica e catastale.

Per quanto riguarda il certificato energetico (APE), non essendo presente tra la documentazione agli atti, ne in quella ricercata, è stato predisposto dallo scrivente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non costituisce condominio o parti in comproprietà, pertanto non sussistono oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore di stima o del più probabile valore di mercato del bene pignorato è stato determinato sulla base di ragionamenti meglio descritti nel valore di stima. Si è comunque tenuto conto di: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare il più probabile valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



[nota: Il compilatore non consente di apprezzare arrotondamenti né per i metri quadrati della consistenza, né per il valore a metro quadrato dell'immobile. Ecco perché si è forzato il valore a 370,6 €/mq portandolo il più vicino possibile ai 136.000 € valutati e ragionati].

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

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Ozieri (SS) - Via Salis Solinas 2

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è una piccola palazzina storica situata nel pieno centro storico della cittadina di Ozieri (SS). La città di Ozieri è situata nella regione del Logudoro in provincia di Sassari distante circa 50 km dal capoluogo, da cui si arriva percorrendo dapprima la E25 (SS131) per circa 20 km e successivamente la statale 729 per altri 30 km. La palazzina avente ingresso principale da Via Salis Solinas n.2, è posizionata tra le vie Giovanni Maria Angioy (l'immobile comprendente i civici 59 e 59A), e la strada soprastante in dislivello Via Siotto Pintor n.9 (ingresso secondario). Le caratteristiche urbanistiche e stradali dei centri storici tipiche dei paesi dell'entroterra sardo, sono caratterizzati da rilievi collinari e montani quali Ozieri, rendendo non particolarmente agevole l'accesso agli immobili. Infatti la zona del centro è posta in posizione collinare rispetto al paese, articolata da vie e accessi a senso unico molto tortuosi e prive di aree di parcheggio comuni. La città di Ozieri rimane ad ogni modo il più importante centro abitato del Logudoro in cui sono presenti tutti i servizi essenziali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1198, Sub. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 136.002,49

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico per comparabili. I dati comparabili sono stati ricercati presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari nella sezione valori dichiarati. I soli dati disponibili per la ricerca del comparabile sono la categoria catastale, la consistenza in vani, la quota di proprietà riferita, e naturalmente il corrispettivo dichiarato nell'atto. Con tale ricerca non è stato trovato alcun dato di riferimento per la tipologia ricercata.

Si è allora verificato il dato delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio OMI. Nel merito, per la zona di interesse le quotazioni si intervallano tra i 650-850 €/mq per le abitazioni economiche (classificabili come A3).

Analizzando il tipo di immobile pur con i dovuti aggiustamenti, moltiplicando i metri quadrati per il valore minimo si arriverebbe ad un valore di stima decisamente fuori mercato, pertanto anche in questo caso i valori OMI non possono essere utili.

Infine, l'unico dato reale utile alla ricerca del più probabile valore di mercato è proprio il valore di compravendita dello stesso immobile avvenuto nell'aprile del 2011 pari a € 105.000. Considerando la rivalutazione ISTAT dal 2011 a oggi il valore va moltiplicato per un coefficiente di rivalutazione pari a 1,126 ottenendo il valore base di stima pari a € 118.230. Tenuto conto di miglioramenti che il proprietario ha eseguito negli anni ottenendo un apprezzamento dell'immobile, si ritiene congruo valutare in un 5% il rifacimento dell'impianto elettrico, un 5% per l'impianto idrico sanitario e rifacimento bagno, e un altro 5% per manutenzioni diintonaci e tinteggiature, per un totale di 15% di apprezzamento. Pertanto la valutazione di stima ragionata descritta sopra porta al più probabile valore di mercato pari a 135.964,5 € arrotondato a 136.000 €

[nota: Il compilatore non consente di apprezzare arrotondamenti né per i metri quadrati della consistenza, né per il valore a metro quadrato dell'immobile. Ecco perché si è forzato il valore con i decimali fino a 305,26 €/mq portandolo il più vicino possibile ai 136.000 € valutati e ragionati].



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Palazzina Ozieri (SS) - Via Salis Solinas 2	445,53 mq	305,26 €/mq	€ 136.002,49	100,00%	€ 136.002,49
				Valore di stima:	€ 136.002,49

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessuna

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

Sassari, li 31/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pinna Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Compravendita immobiliare
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Altri allegati - Schede stralcio PP centro storico
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Altri allegati - Certificazione energetica (APE)



✓ Altri allegati - Rilievi eseguiti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Ozieri (SS) - Via Salis Solinas 2

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è una piccola palazzina storica situata nel pieno centro storico della cittadina di Ozieri (SS). La città di Ozieri è situata nella regione del Logudoro in provincia di Sassari distante circa 50 km dal capoluogo, da cui si arriva percorrendo dapprima la E25 (SS131) per circa 20 km e successivamente la statale 729 per altri 30 km. La palazzina avente ingresso principale da Via Salis Solinas n.2, è posizionata tra le vie Giovanni Maria Angioy (l'immobile comprendente i civici 59 e 59A), e la strada soprastante in dislivello Via Siotto Pintor n.9 (ingresso secondario). Le caratteristiche urbanistiche e stradali dei centri storici tipiche dei paesi dell'entro terra sardo, sono caratterizzati da rilievi collinari e montani quali Ozieri, rendendo non particolarmente agevole l'accesso agli immobili. Infatti la zona del centro è posta in posizione collinare rispetto al paese, articolata da vie e accessi a senso unico molto tortuosi e prive di aree di parcheggio comuni. La città di Ozieri rimane ad ogni modo il più importante centro abitato del Logudoro in cui sono presenti tutti i servizi essenziali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1198, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente è il PP piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione che si adegua al PPR regionale. Tale strumento approvato con delibera CC n.6 del 18/02/2021, fornisce indicazioni circa la modalità di conservazione, modificazione e trasformazione di tutti gli immobili e spazi pubblici e privati inerenti il centro storico. L'edificio di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento appartiene alla categoria A3 sita nel quartiere "Vignazza", edificio monofamiliare, a più livelli, disposto a cortina su due fronti stradali, caratterizzato da murature in tufo con paramento a intonaco e tetti a due falde. Gli edifici di categoria "A" devono uniformarsi a quanto dettagliato nelle "Schede d'indagine e prescrizioni per ogni singola unità edilizia". In particolare nella sub-categoria A3 sono inseriti gli edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale, in buono stato di conservazione che, insieme ad altri fabbricati, contribuiscono a dare identità al luogo, costituendo parte integrante della formazione dell'ambiente storico-antico e che risultano significativi dal punto di vista tipologico e morfologico, pertanto sono consentiti i seguenti interventi: -il ripristino dell'impianto distributivo originario; -il ripristino degli spazi liberi quali corti, piazzali, orti, giardini, chiostri; -il ripristino delle parti alterate o mancanti; -la manutenzione o il ripristino delle coperture, con la ricostruzione del manto originario; -il consolidamento statico; -l'eliminazione delle superfetazioni; -l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari; -modifica dell'impianto distributivo interno per le sole parti non strutturali; nelle parti strutturali interne è comunque consentita la realizzazione di nuove aperture. -la manutenzione straordinaria delle parti strutturali.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 22/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Palazzina			
Ubicazione:	Ozieri (SS) - Via Salis Solinas 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Palazzina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1198, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	445,53 mq
Stato conservativo:	L'immobile visionato è evidentemente vetusto ma gode di buona salute sotto il profilo strutturale. In particolare le facciate su via Salis Solinas e su Via Siotto Pintor sono in normali condizioni di manutenzione, e non presentano lesioni o parti in distacco tali da produrre degrado avanzato. Sulla facciata di Via Salis/Angioy sono presenti normali efflorescenze nella modanatura del marcapiano tra il piano terra e il primo piano, oltre a colature nella modanatura sottosoglia di tutte le finestre con le persiane, per effetto dell'orientamento e della scarsa soleggiatura. Internamente l'immobile non presenta particolarità in termini di degrado. Il piano terra, adibito prevalentemente a locale di sgombero non presenta rilevanti evidenze di degrado se non lievi efflorescenze saline su alcune porzioni della parete del locale sgombero 2. Tale parete essendo addossata al sottofondo stradale della Via Siotto Pintor subisce qualche effetto efflorativo. Nulla da rilevare per gli altri locali ai piani superiori.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di procedura esecutiva è una piccola palazzina storica situata nel pieno centro storico della cittadina di Ozieri (SS). La città di Ozieri è situata nella regione del Logudoro in provincia di Sassari distante circa 50 km dal capoluogo, da cui si arriva percorrendo dapprima la E25 (SS131) per circa 20 km e successivamente la statale 729 per altri 30 km. La palazzina avente ingresso principale da Via Salis Solinas n.2, è posizionata tra le vie Giovanni Maria Angioy (l'immobile comprendente i civici 59 e 59A), e la strada soprastante in dislivello Via Siotto Pintor n.9 (ingresso secondario). Le caratteristiche urbanistiche e stradali dei centri storici tipiche dei paesi dell'entro terra sardo, sono caratterizzati da rilievi collinari e montani quali Ozieri, rendendo non particolarmente agevole l'accesso agli immobili. Infatti la zona del centro è posta in posizione collinare rispetto al paese, articolata da vie e accessi a senso unico molto tortuosi e prive di aree di parcheggio comuni. La città di Ozieri rimane ad ogni modo il più importante centro abitato del Logudoro in cui sono presenti tutti i servizi essenziali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai coniugi debitori ROJCH Francesca Paola e SATTA GEROLAMO MAURO SALVATORE oltre la figlia.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
Iscritto a SASSARI il 15/04/2011
Reg. gen. 5728 - Reg. part. 1137
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 105.000,00
Percentuale interessi: 5,20 %
Rogante: BOLOGNINI CARLO
Data: 14/04/2011
N° repertorio: 29857
N° raccolta: 12116
- **IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO GIUDIZIARIO
Iscritto a SASSARI il 14/03/2018
Reg. gen. 3255 - Reg. part. 517
Quota: 1/2
Importo: € 27.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 24.069,02

