
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Floris Giovannangela, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Walter Pasella, 22/A	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Flavio Busonera, snc.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Walter Pasella, 22/A	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Flavio Busonera, snc.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Walter Pasella, 22/A	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Flavio Busonera, snc.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Walter Pasella, 22/A	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Flavio Busonera, snc.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Walter Pasella, 22/A	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Flavio Busonera, snc.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Walter Pasella, 22/A	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Flavio Busonera, snc.....	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Walter Pasella, 22/A	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Walter Pasella, 22/A	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Flavio Busonera, snc.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Walter Pasella, 22/A	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Flavio Busonera, snc.....	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Walter Pasella, 22/A	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Flavio Busonera, snc.....	10

Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Walter Pasella, 22/A	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Flavio Busonera, snc.....	12
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Walter Pasella, 22/A	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Flavio Busonera, snc.....	12
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Walter Pasella, 22/A	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Flavio Busonera, snc.....	13
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Walter Pasella, 22/A	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Flavio Busonera, snc.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Walter Pasella, 22/A	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Flavio Busonera, snc.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 77/2023 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 111.365,00	19

INCARICO

All'udienza del 10/08/2023, il sottoscritto Arch. Floris Giovannangela, con studio in Via XX Settembre, 100 - 07041 - Alghero (SS), email giovannangelafloris@gmail.com, PEC giovannangela.floris@archiworldpec.it, Tel. 3355261334, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2023 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 Sassari (SS) - Via Walter Pasella, 22/A
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Flavio Busonera, snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA WALTER PASELLA, 22/A

Il bene in oggetto è costituito da un APPARTAMENTO posto al primo piano di un complesso immobiliare, a destinazione residenziale e commerciale, sito nell'abitato di Sassari in località Li Punti. L'edificio, di tre piani fuori terra e un piano interrato, si estende per tutto l'isolato racchiuso tra Via Arcidiacono, Via Walter Pasella, Via Pala di Carru e in parte su Via Flavio Busonera.

L'accesso all'appartamento avviene tramite vano ingresso condominiale dotato di scala ma privo di ascensore, da Via Walter Pasella n.22/A.

Varcato il portoncino si accede ad una zona ingresso e da questa un disimpegno conduce al servizio igienico, alla cucina, al ripostiglio e a due camere da letto di cui una con balcone.

Tutti i locali ad eccezione del ripostiglio sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano su corte interna e su Via Flavio Busonera. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270.

L'APPARTAMENTO si sviluppa su:

- superficie netta di mq 69,10 oltre balcone mq 1,95
- superficie lorda di mq 79,27 oltre balcone mq 2,51
- superficie commerciale complessiva di mq 79,90

Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri condominiali per l'anno precedente e quello in corso nonché il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA FLAVIO BUSONERA, SNC

Il bene in oggetto è costituito da un area destinata a POSTO AUTO SCOPERTO posta al piano terra adiacente al complesso immobiliare sito nell'abitato di Sassari in località Li Punti come meglio descritto al Bene 1.

Il posto auto scoperto ha accesso diretto dalla via pubblica, Via Flavio Busonera e risulta posto in forte pendenza rispetto alla stessa. Si tratta di uno spazio di forma rettangolare della superficie utile pari a mq 10,00 (4,00 mq x 2,50 mq); è delimitato esclusivamente da segnaletica orizzontale con vernice gialla ed è privo di dissuasori (risulta essere potenzialmente utilizzabile da chiunque).

Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri condominiali per l'anno precedente e quello in corso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Walter Pasella, 22/A
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Flavio Busonera, snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA WALTER PASELLA, 22/A

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

Risulta in atti relazione notarile sostitutiva del Dott. **** Omissis ****, Notaio in Perugia, datata 15/07/2023, attestante alla stessa data le risultanze catastali e quelle dei registri immobiliari riferibili all'ultimo ventennio. E' stato necessario integrare la documentazione con ulteriori visure catastali e ipotecarie aggiornate al 22/09/2023 utilizzate per la ricerca presso l'archivio edilizia privata e per la verifica delle formalità pregiudizievoli.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA FLAVIO BUSONERA, SNC

Vale quanto specificato per il Bene 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA WALTER PASELLA, 22/A

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA FLAVIO BUSONERA, SNC

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.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA WALTER PASELLA, 22/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,10 mq	79,27 mq	1	79,27 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	1,95 mq	2,51 mq	0,25	0,63 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				79,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,90 mq		

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA FLAVIO BUSONERA, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA WALTER PASELLA, 22/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/04/1993 al 08/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 637, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 981,27 Piano 1
Dal 08/05/1995 al 13/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 637, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 13/02/2002 al 14/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 637, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 14/07/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 637, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 22/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 637, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 80 mq Totale: escluse aree scoperte: 79 mq Rendita € 309,87 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA FLAVIO BUSONERA, SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/04/1993 al 08/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 637, Sub. 80, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Rendita € 44,42 Piano T
Dal 08/05/1995 al 13/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 637, Sub. 80, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Rendita € 44,42

		Piano T
Dal 13/02/2002 al 14/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 637, Sub. 80, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Rendita € 44,42 Piano T
Dal 14/07/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 637, Sub. 80, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Rendita € 44,42 Piano T
Dal 09/11/2015 al 22/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 637, Sub. 80, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Superficie catastale Totale: 10 mq Rendita € 44,42 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA WALTER PASELLA, 22/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	637	20	2	A3	2	4 vani	Totale: 80 mq Totale: escluse aree scoperte: 79 mq	309,87 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Tra lo stato effettivo dei luoghi e l'ultima planimetria catastale si rilevano le seguenti differenze:

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI: non è rappresentato il ripostiglio ricavato nel disimpegno con pareti in cartongesso. Per quanto sopra, si rende necessario presentare pratica di accatastamento (Docfa) per l'aggiornamento della planimetria e dei dati censuari; gli oneri per la regolarizzazione catastale ammontano a complessivi euro 300,00 di cui euro 50,00 per spese catastali ed euro 250,00 per onorari professionali.

Si rileva che nella visura è indicato l'indirizzo Via Enrico Arcidiacono, anziché Via Walter Pasella 22/A; la suddetta irregolarità non è pregiudizievole della corretta identificazione dell'immobile. Gli altri dati identificativi del bene riportati nella visura catastale corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA FLAVIO BUSONERA, SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	637	80	2	C6	1	10 mq	Totale: 10 mq	44,42 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si rileva che nella visura non è indicato l'indirizzo "Via da denominare", anziché Via Flavio Busonera; la suddetta irregolarità non è pregiudizievole della corretta identificazione dell'immobile. Gli altri dati identificativi del bene riportati nella visura catastale corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA WALTER PASELLA, 22/A

L'appartamento, completo di rifiniture ed impianti e con la presenza di beni al suo interno, risulta ad oggi funzionante e in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA WALTER PASELLA, 22/A

Il bene in oggetto fa parte di un corpo di fabbrica composto da diverse unità immobiliari nel quale insistono parti comuni. Al predetto bene spettano i diritti alla comproprietà delle parti comuni del corpo di fabbrica di cui fa parte, così come individuate e disciplinate dall'art. 1117 del codice civile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA FLAVIO BUSONERA, SNC

Vale quanto specificato per il Bene 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA WALTER PASELLA, 22/A

Il complesso immobiliare ha affaccio su Via Arcidiacono (nord-ovest), Via Walter Pasella (sud-ovest), Via Pala di Carru (sud-est), in parte su Via Flavio Busonera e in parte su corte interna (nord-est). L'edificio è stato edificato tra il 1991 e il 1994 con la conseguente tipologia costruttiva, impiantistica ed estetica del periodo.

Attualmente nello stabile è in fase di realizzazione un intervento di manutenzione (superbonus) relativamente alle parti condominiali (cappotto termico esterno e sostituzione infissi).

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in cemento armato mentre i solai sono del tipo tradizionale in laterocemento, la copertura è a falde inclinate.

I divisori interni sono realizzati in laterizi forati. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il pavimento dell'appartamento è in gres porcellanato mentre il rivestimento di parte della cucina e del servizio igienico è in piastrelle di ceramica. Il servizio igienico è dotato di wc, bidet, lavello e doccia.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato; gli infissi esterni, recentemente sostituiti, sono costituiti da avvolgibili in plastica e finestre in PVC laccato bianco con vetrocamera; le porte interne sono in legno laccato bianco.

E' presente impianto di riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni in ogni stanza ad eccezione del servizio igienico. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia a gas posta nel servizio igienico. L'impianto elettrico è sottotraccia e risulta essere a norma. E' presente impianto citofonico e TV. L'impianto idrico fognario è collegato alle reti pubbliche cittadine. L'altezza utile degli ambienti è pari a cm 270.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA FLAVIO BUSONERA, SNC

L'area destinata a posto auto scoperto ha accesso diretto dalla via pubblica, Via Flavio Busonera e risulta posto in forte pendenza rispetto alla stessa. Si tratta di uno spazio di forma rettangolare della superficie utile pari a mq 10,00; è delimitato esclusivamente da segnaletica orizzontale con vernice gialla.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA WALTER PASELLA, 22/A

L'immobile risulta occupato dalla debitrice Sig.ra **** Omissis **** e dai tre figli. Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 11/12/2023 alla presenza del delegato dell'IVG, dalla Sig.ra **** Omissis **** e del suo avvocato **** Omissis ****, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava nella disponibilità dell'esecutata.

Un tentativo di primo sopralluogo è stato effettuato in data 29/11/2023.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA FLAVIO BUSONERA, SNC

L'immobile risulta occupato dalla debitrice Sig.ra **** Omissis **** e dai tre figli. Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 11/12/2023 alla presenza del delegato dell'IVG, dalla Sig.ra **** Omissis **** e del suo avvocato **** Omissis ****, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava nella disponibilità dell'esecutata.

Un tentativo di primo sopralluogo è stato effettuato in data 29/11/2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA WALTER PASELLA, 22/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/2002	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vincenzo Lojacono	13/02/2002	121174	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Sassari	14/02/2002		1296
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2008	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Mario Faedda Notaio	14/07/2008	76560	29609
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Sassari	16/07/2008		9518
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA FLAVIO BUSONERA, SNC

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Vale quanto specificato per il Bene 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA WALTER PASELLA, 22/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 14/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Sassari il 16/07/2008
Reg. gen. 13571 - Reg. part. 2217
Importo: € 195.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Dott. Mario Faedda Notaio
Data: 14/07/2008
N° repertorio: 76561
N° raccolta: 29610

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Sassari il 03/07/2023
Reg. gen. 11818 - Reg. part. 8847
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA FLAVIO BUSONERA, SNC

Vale quanto specificato per il Bene 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA WALTER PASELLA, 22/A

Il fabbricato, nel quale insiste il bene in oggetto, è ricompreso nel vigente P.U.C. di Sassari in zona C (Espansione residenziale) - SOTTOZONA C1 (Espansioni recenti attuate o in corso di attuazione) ovvero le espansioni recenti che, all'atto di adozione del PUC, hanno concluso il proprio iter attuativo con la stipula della convenzione di lottizzazione. Per tale zona si deve fare riferimento all'articolo 29 dalle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.U.C. che ne disciplinano l'attività edilizia.

Piano di Lottizzazione P8 Comparto 11 Ambito 24, richiedente **** Omissis ****, approvato il 20/03/1990, Convenzione di Lottizzazione tra il Comune di Sassari e la **** Omissis **** Rep. 164674 del 24/04/1991 Pubblicato a Sassari il 07/05/1991.

L'immobile ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 14 – Golfo dell'Asinara - tutelato dal Piano Paesaggistico Regionale (BURAS n. 30 del 08/09/2006), pertanto risulta sottoposta alle condizioni o limitazioni introdotte dal suddetto piano.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA FLAVIO BUSONERA, SNC

Vale quanto specificato per il Bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA WALTER PASELLA, 22/A

TITOLI ABILITATIVI

Per la verifica della regolarità edilizia del fabbricato e delle pertinenze è stato effettuato accesso agli atti presso l'archivio Edilizia Privata del Comune di Sassari (Prot.0183363 del 26/09/2023).

Con nota (Prot. N. GE 2023/0185335 del 28/09/2023) il Settore Edilizia Privata comunica che le pratiche edilizie e i relativi allegati sono state danneggiate e rese inaccessibili a seguito dell'incendio dell'Archivio Edilizio del 2005. Gli unici documenti disponibili per l'estrazione sono i seguenti titoli abilitativi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 91/C/0299 del 22/06/1991 intestata a **** Omissis **** per "Costruzione di un complesso residenziale commerciale in Via Pasella ang. Via Li Punti Lott.ne IL PINO da realizzarsi in Rg. Li Punti" su progetto dell'Ing. **** Omissis ****.

- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/93/00239 del 01/06/1993 intestata a **** Omissis **** per "Variante in corso d'opera alla costruzione di un complesso residenziale commerciale e direzionale nella Lott.ne IL PINO Via Pasella ang. Via Li Punti in Li Punti già autorizzato con Conc. Ed. 299 del 22/06/1991" su progetto dell'Ing. **** Omissis ****.

- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/94/00084 del 10/02/1994 intestata a **** Omissis **** per "Variante in corso d'opera alla costruzione di un complesso residenziale commerciale e direzionale nella Lott.ne IL PINO Via Pasella ang. Via Li Punti già autorizzato con Conc. Ed. 299 del 22/06/1991" su progetto dell'Ing. **** Omissis ****.

- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ n. A/01/37 del 11/04/2001 intestata a **** Omissis **** "Fabbricato di nuova costruzione sito in Via Walter Pasella - Pala di Carru iniziati il 05/07/1991 ed ultimati il 15/06/1994"

Attualmente nello stabile è in fase di realizzazione un intervento di manutenzione (superbonus) relativamente alle parti condominiali (cappotto termico esterno e sostituzione infissi): estremi prima presentazione Protocollo GE/2022/55504 del 24/03/2022, estremi variante finale Protocollo 252123 del 20/12/2023.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'assenza delle pratiche edilizie e dei relativi allegati grafici e relazionali non consente la verifica della regolarità edilizia del bene.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA FLAVIO BUSONERA, SNC

TITOLI ABILITATIVI

Vale quanto specificato per il Bene 1.

REGOLARITA' EDILIZIA

Vale quanto specificato per il Bene 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA WALTER PASELLA, 22/A

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.311,48

A seguito di richiesta presentata all'amministratore del condominio [REDACTED] lo stesso in data 27/01/2024 ha fornito il prospetto relativo agli oneri condominiali dovuti dal proprietario debitore; nelle spese condominiali sono comprese quelle relative ai consumi idrici; le spese medie condominiali esclusi i consumi idrici è di circa 500,00 euro/anno.

Sono a carico dell'acquirente le spese condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente (art. 63 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA FLAVIO BUSONERA, SNC

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vale quanto specificato per il Bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

La valutazione è stata espressa mediante il criterio di stima del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari operanti nel territorio, consultando le banche dati nazionali (O.M.I. Osservatorio dei Valori Immobiliari e B.I. Borsino Immobiliare per i fabbricati). Per la determinazione del valore finale del bene si è tenuto conto della non conformità alla normativa urbanistico-edilizia attraverso l'applicazione di un congruo deprezzamento del bene stesso.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Walter Pasella, 22/A

Il bene in oggetto è costituito da un APPARTAMENTO posto al primo piano di un complesso immobiliare, a destinazione residenziale e commerciale, sito nell'abitato di Sassari in località Li Punti. L'edificio, di tre piani fuori terra e un piano interrato, si estende per tutto l'isolato racchiuso tra Via Arcidiacono, Via Walter Pasella, Via Pala di Carru e in parte su Via Flavio Busonera. L'accesso all'appartamento avviene tramite vano ingresso condominiale dotato di scala ma privo di ascensore, da Via Walter Pasella n.22/A. Varcato il portoncino si accede ad una zona ingresso e da questa un disimpegno conduce al servizio igienico, alla cucina, al ripostiglio e a due camere da letto di cui una con balcone. Tutti i locali ad eccezione del ripostiglio sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano su corte interna e su Via Flavio Busonera. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. L'APPARTAMENTO si sviluppa su: - superficie netta di mq 69,10 oltre balcone mq 1,95 - superficie lorda di mq 79,27 oltre balcone mq 2,51 - superficie commerciale complessiva di mq 79,90 Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri condominiali per l'anno precedente e quello in corso nonché il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 637, Sub. 20, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 107.865,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Flavio Busonera, snc

Il bene in oggetto è costituito da un area destinata a POSTO AUTO SCOPERTO posta al piano terra adiacente al complesso immobiliare sito nell'abitato di Sassari in località Li Punti come meglio descritto al Bene 1. Il posto auto scoperto ha accesso diretto dalla via pubblica, Via Flavio Busonera e risulta posto in forte pendenza rispetto alla stessa. Si tratta di uno spazio di forma rettangolare della superficie

utile pari a mq 10,00 (4,00 mq x 2,50 mq); è delimitato esclusivamente da segnaletica orizzontale con vernice gialla ed è privo di dissuasori (risulta essere potenzialmente utilizzabile da chiunque). Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri condominiali per l'anno precedente e quello in corso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 637, Sub. 80, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via Walter Pasella, 22/A	79,90 mq	1.350,00 €/mq	€ 107.865,00	100,00%	€ 107.865,00
Bene N° 2 - Posto auto Sassari (SS) - Via Flavio Busonera, snc	10,00 mq	350,00 €/mq	€ 3.500,00	100,00%	€ 3.500,00
				Valore di stima:	€ 111.365,00

Valore di stima: € 111.365,00

Valore finale di stima: € 111.365,00

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.

Alghero, li 14/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Floris Giovannangela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Concessioni-Agibilità-Suape
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio PUC Sassari
- ✓ N° 1 Altri allegati - Individuazione Bene_Gmaps
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure e Planimetrie catastali

- ✓ N° 1 Altri allegati - Spese condominiali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foto esterne
- ✓ N° 1 Altri allegati - Invio alle parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Walter Pasella, 22/A
Il bene in oggetto è costituito da un APPARTAMENTO posto al primo piano di un complesso immobiliare, a destinazione residenziale e commerciale, sito nell'abitato di Sassari in località Li Punti. L'edificio, di tre piani fuori terra e un piano interrato, si estende per tutto l'isolato racchiuso tra Via Arcidiacono, Via Walter Pasella, Via Pala di Carru e in parte su Via Flavio Busonera. L'accesso all'appartamento avviene tramite vano ingresso condominiale dotato di scala ma privo di ascensore, da Via Walter Pasella n.22/A. Varcato il portoncino si accede ad una zona ingresso e da questa un disimpegno conduce al servizio igienico, alla cucina, al ripostiglio e a due camere da letto di cui una con balcone. Tutti i locali ad eccezione del ripostiglio sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano su corte interna e su Via Flavio Busonera. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. L'APPARTAMENTO si sviluppa su: - superficie netta di mq 69,10 oltre balcone mq 1,95 - superficie lorda di mq 79,27 oltre balcone mq 2,51 - superficie commerciale complessiva di mq 79,90 Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri condominiali per l'anno precedente e quello in corso nonché il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 637, Sub. 20, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato, nel quale insiste il bene in oggetto, è ricompreso nel vigente P.U.C. di Sassari in zona C (Espansione residenziale) - SOTTOZONA C1 (Espansioni recenti attuate o in corso di attuazione) ovvero le espansioni recenti che, all'atto di adozione del PUC, hanno concluso il proprio iter attuativo con la stipula della convenzione di lottizzazione. Per tale zona si deve fare riferimento all'articolo 29 dalle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.U.C. che ne disciplinano l'attività edilizia. Piano di Lottizzazione P8 Comparto 11 Ambito 24, richiedente **** Omissis ****, approvato il 20/03/1990, Convenzione di Lottizzazione tra il Comune di Sassari e la **** Omissis **** Rep. 164674 del 24/04/1991 Pubblicato a Sassari il 07/05/1991. L'immobile ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 14 - Golfo dell'Asinara - tutelato dal Piano Paesaggistico Regionale (BURAS n. 30 del 08/09/2006), pertanto risulta sottoposta alle condizioni o limitazioni introdotte dal suddetto piano.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Flavio Busonera, snc
Il bene in oggetto è costituito da un area destinata a POSTO AUTO SCOPERTO posta al piano terra adiacente al complesso immobiliare sito nell'abitato di Sassari in località Li Punti come meglio descritto al Bene 1. Il posto auto scoperto ha accesso diretto dalla via pubblica, Via Flavio Busonera e risulta posto in forte pendenza rispetto alla stessa. Si tratta di uno spazio di forma rettangolare della superficie utile pari a mq 10,00 (4,00 mq x 2,50 mq); è delimitato esclusivamente da segnaletica orizzontale con vernice gialla ed è privo di dissuasori (risulta essere potenzialmente utilizzabile da chiunque). Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri condominiali per l'anno precedente e quello in corso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 637, Sub. 80, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vale quanto specificato per il Bene 1.

Prezzo base d'asta: € 111.365,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 77/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.365,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Walter Pasella, 22/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 637, Sub. 20, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	79,90 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, completo di rifiniture ed impianti e con la presenza di beni al suo interno, risulta ad oggi funzionante e in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da un APPARTAMENTO posto al primo piano di un complesso immobiliare, a destinazione residenziale e commerciale, sito nell'abitato di Sassari in località Li Punti. L'edificio, di tre piani fuori terra e un piano interrato, si estende per tutto l'isolato racchiuso tra Via Arcidiacono, Via Walter Pasella, Via Pala di Carru e in parte su Via Flavio Busonera. L'accesso all'appartamento avviene tramite vano ingresso condominiale dotato di scala ma privo di ascensore, da Via Walter Pasella n.22/A. Varcato il portoncino si accede ad una zona ingresso e da questa un disimpegno conduce al servizio igienico, alla cucina, al ripostiglio e a due camere da letto di cui una con balcone. Tutti i locali ad eccezione del ripostiglio sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano su corte interna e su Via Flavio Busonera. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. L'APPARTAMENTO si sviluppa su: - superficie netta di mq 69,10 oltre balcone mq 1,95 - superficie lorda di mq 79,27 oltre balcone mq 2,51 - superficie commerciale complessiva di mq 79,90 Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri condominiali per l'anno precedente e quello in corso nonché il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice Sig.ra **** Omissis **** e dai tre figli. Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 11/12/2023 alla presenza del delegato dell'IVG, dalla Sig.ra **** Omissis **** e del suo avvocato **** Omissis ****, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava nella disponibilità dell'esecutata. Un tentativo di primo sopralluogo è stato effettuato in data 29/11/2023.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Flavio Busonera, snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 637, Sub. 80, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	10,00 mq
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da un area destinata a POSTO AUTO SCOPERTO posta al piano terra adiacente al complesso immobiliare sito nell'abitato di Sassari in località Li Punti come meglio descritto al Bene 1. Il posto auto scoperto ha accesso diretto dalla via pubblica, Via Flavio Busonera e risulta posto in forte pendenza rispetto alla stessa. Si tratta di uno spazio di forma rettangolare della superficie utile pari a mq 10,00 (4,00 mq x 2,50 mq); è delimitato esclusivamente da segnaletica orizzontale con vernice gialla ed è privo di dissuasori (risulta essere potenzialmente utilizzabile da chiunque). Resta a carico		

	dell'acquirente il pagamento degli oneri condominiali per l'anno precedente e quello in corso.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice Sig.ra **** Omissis **** e dai tre figli. Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 11/12/2023 alla presenza del delegato dell'IVG, dalla Sig.ra **** Omissis **** e del suo avvocato **** Omissis ****, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava nella disponibilità dell'esecutata. Un tentativo di primo sopralluogo è stato effettuato in data 29/11/2023.