
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Floris Giovannangela, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 25.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 23.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 25.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 23.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 25.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 23.....	5
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 25.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 23.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 25.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 23.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 25.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 23.....	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 25.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 23.....	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 25.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 23.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 23.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 25	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 23.....	10

Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 25	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 23	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 25	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 23	13
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 25	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 23	14
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 25	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 23	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 25	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 23	15
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 104/2022 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 114.045,50	20

INCARICO

All'udienza del 14/10/2023, il sottoscritto Arch. Floris Giovannangela, con studio in Via XX Settembre, 100 - 07041 - Alghero (SS), email giovannangelafioris@gmail.com, PEC giovannangela.floris@archiworldpec.it, Tel. 3355261334, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2023 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) - Viale Annunzio Cervi, 25
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 23

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 25

Il bene in oggetto è costituito da un APPARTAMENTO posto al piano terra, con CANTINA di pertinenza al piano interrato, di un edificio a destinazione residenziale sito nel centro abitato di Sassari in Viale Annunzio Cervi. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato, accessibile da Viale Annunzio Cervi n.25, tramite androne condominiale dotato di scala.

L'ingresso all'appartamento avviene da due portoncini posti rispettivamente a destra e a sinistra dell'androne e risulta così composto: cucina, due camere da letto, un servizio igienico con antibagno, un vano adibito a studio e un disimpegno dal quale si dipana la scala che conduce alla cantina situata al piano interrato. Dal disimpegno, tramite porta finestra, si accede all'area cortilizia condominiale retrostante l'abitazione.

Tutti i locali ad eccezione dell'antibagno sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano sulla strada e su corte interna. L'altezza netta dell'appartamento è pari a cm 330 (servizio igienico cm 287) mentre della cantina da cm 200 a cm 260 (volta a botte).

L'APPARTAMENTO si sviluppa su:

- superficie netta di mq 62,13 oltre cantina mq 31,42
- superficie lorda di mq 82,34 oltre cantina mq 17,77
- superficie commerciale complessiva di mq 100,11

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 23

Il bene in oggetto è costituito da una AUTORIMESSA posta al piano terra di un edificio a destinazione residenziale sito nel centro abitato di Sassari in Viale Annunzio Cervi. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato. L'autorimessa ha ingresso diretto dalla via pubblica, Viale Annunzio Cervi n.23, adiacente all'ingresso dell'appartamento di cui al Bene 1.

E' composta da un unico ampio vano con altezza netta interna di cm 320. Sul locale grava una servitù di passaggio pedonale per permettere l'accesso al cortile interno nel quale sono presenti gli ingressi di altre unità immobiliari, di proprietà di terzi, non facenti parte della procedura esecutiva in oggetto.

L'AUTORIMESSA si sviluppa su:

- superficie netta di mq 41,72
- superficie lorda di mq 52,64
- superficie commerciale complessiva di mq 52,64

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 25
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 23

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 25

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 Firenze, datata 16/09/2022, 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 20/01/2024 utilizzate per la ricerca presso l'archivio edilizia privata e per la verifica della provenienza e delle formalità pregiudizievoli.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 23

Vale quanto specificato per il Bene 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 25

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 23

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)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,13 mq	82,34 mq	1	82,34 mq	3,30 m	T
Cantina	31,42 mq	44,42 mq	0,4	17,77 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				100,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,11 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 23

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	41,72 mq	52,64 mq	1	52,64 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				52,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,64 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/10/1983 al 05/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 573 337 572, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3

		Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 1,18 Piano T
Dal 05/03/1999 al 17/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 337, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 322,79 Piano T
Dal 17/04/2008 al 08/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 337, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 322,79 Piano T
Dal 08/11/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 337, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 322,79 Piano T
Dal 09/11/2015 al 01/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 337, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 117 mq Totale: escluse aree scoperte: 117 mq Rendita € 332,79 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 23

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/10/1983 al 05/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 337, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 22 mq Rendita € 0,21 Piano T
Dal 05/03/1999 al 17/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 337, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 42 mq Rendita € 347,06 Piano T
Dal 17/04/2008 al 08/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 337, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 42 mq Rendita € 347,06 Piano T
Dal 08/11/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 337, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 42 mq Rendita € 347,06

		Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 337, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 42 mq Superficie catastale 53 mq Rendita € 347,06 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 25

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	337	5	2	A3	1	5 vani	Totale: 117 mq Totale: escluse aree scoperte: 117 mq	332,79 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Diversa distribuzione interna: nella planimetria catastale l'accesso alla corte retrostante e alla cantina (attraverso vano scala) avviene direttamente dall'androne di ingresso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 23

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	337	2	2	C6	5	42 mq	53 mq	347,06 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 25

L'appartamento, completo di rifiniture ed impianti e con la presenza di beni al suo interno, risulta ad oggi in discreto stato di manutenzione compatibilmente con la vetustà delle finiture; si rilevano nelle murature macchie di umidità da risalita. La cantina versa in mediocre stato di manutenzione con intonaci ammalorati e macchie di umidità nelle murature.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 23

L'autorimessa risulta ad oggi in discreto stato di manutenzione compatibilmente con la vetustà delle finiture; si rilevano nelle murature macchie di umidità da risalita.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 25

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.

In particolare costituiscono oggetto di condominio:

- l'androne di ingresso comune ad altro appartamento situato al piano primo di proprietà di terzi e non facente parte della procedura esecutiva in oggetto;
- tratto di cortile interno nel quale sono presenti gli ingressi di altri appartamenti di proprietà di terzi e non facente parte della procedura esecutiva in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 23

Vale quanto specificato per il Bene 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 23

Sul locale grava una servitù di passaggio pedonale per permettere l'accesso al cortile interno nel quale sono presenti gli ingressi di altre unità immobiliari, di proprietà di terzi, non facenti parte della procedura esecutiva

in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 25

Il fabbricato ha la facciata principale su Viale Annunzio Cervi orientata a ovest, la facciata retrostante su cortile interno orientata a est e le facciate laterali in aderenza con altri fabbricati.

La struttura verticale portante è in muratura mentre i solai sono presumibilmente del tipo tradizionale in laterocemento su travi in C.A.; il solaio della cantina è costituito da una volta a botte.

I divisori interni sono realizzati in laterizi forati. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il pavimento dell'appartamento è in piastrelle di graniglia o marmettoni ad eccezione di una camera e del servizio igienico in piastrelle di ceramica; il pavimento della cantina in cementine. Il rivestimento dell'angolo cottura e del servizio igienico è in piastrelle di ceramica. Il servizio igienico è dotato di wc, bidet, lavello e doccia.

I due portoncini di ingresso sono in legno di cui uno con serratura di sicurezza; gli infissi esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica (fronte strada) e persiane in legno (fronte cortile); le finestre sono in legno e vetro singolo (alcune con gli scurini) mentre la finestra del servizio igienico e la portafinestra che conduce al cortile sono in alluminio. Le scale che conducono alla cantina sono in cemento.

Non è presente impianto di riscaldamento o climatizzazione; l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico posto nell'antibagno. L'impianto elettrico non è sottotraccia ma in canalette esterne. Non è presente impianto citofonico, telefonico e TV. L'impianto idrico fognario è collegato alle reti pubbliche cittadine. L'altezza utile dell'appartamento è pari a cm 330 (servizio igienico cm 287) mentre della cantina da cm 200 a cm 260 (volta a botte).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 23

Il fabbricato ha la facciata principale su Viale Annunzio Cervi orientata a ovest, la facciata retrostante su cortile interno orientata a est e le facciate laterali in aderenza con altri fabbricati.

La struttura verticale portante è in muratura mentre i solai sono presumibilmente del tipo tradizionale in laterocemento su travi in C.A.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il pavimento dell'autorimessa è in mattonelle in cemento. L'ampio portone di ingresso è in legno a due battenti con doppia serratura; l'apertura che conduce al cortile retrostante è priva di porta. L'impianto elettrico non è sottotraccia ma in canalette esterne. L'altezza utile degli ambienti è pari a cm 320.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 25

L'immobile risulta occupato dalla debitrice Sig.ra **** Omissis ****. Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 10/11/2023 alla presenza del delegato dell'IVG e dalla Sig.ra **** Omissis ****, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava nella disponibilità dell'esecutata la quale ha dichiarato di utilizzare il bene come abitazione secondaria avendo stabile residenza fuori dal territorio regionale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 23

L'immobile risulta occupato dalla debitrice Sig.ra **** Omissis ****. Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 10/11/2023 alla presenza del delegato dell'IVG e dalla Sig.ra **** Omissis ****, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava nella disponibilità dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 25**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1984	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE - DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Sassari	12/11/1984	13002	10487
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro di Sassari	19/01/1984	83	873		
Dal 21/07/2009	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE - DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Sassari	20/08/2009	14338	10370
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Sassari	21/07/2009	56	1423		
Dal 11/08/2009	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE - DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Sassari	02/09/2009	14697	10640
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Sassari	11/08/2009	12	1427
Dal 28/10/2013	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Laura Faedda Notaio in Sassari	28/10/2013	14349	6121
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Sassari	06/11/2013	14403	10762
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/11/2013	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Laura Faedda Notaio in Sassari	08/11/2013	14378	6141
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Sassari	13/11/2013	14849	11063
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Manca la trascrizione della ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del Sig. **** Omissis **** in seguito alla morte del padre Sig. **** Omissis **** nato a Pozzomaggiore il 06/07/1908 e deceduto a Sassari il 22/10/1983.

L'atto di DIVISIONE riporta quanto segue: "Nella divisione è compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti che per legge, uso o destinazione costituiscono oggetto di condominio e, con particolare riferimento, relativamente al fabbricato posto in via Annunzio Cervi, al tratto di cortile interno ed al diritto di sopraelevazione che spetterà in parti uguali alle tre assegnatarie del fabbricato. La Sig. ****

Omissis **** sulla autorimessa a lei assegnata distinta con il mappale 337 subalterno 2 del foglio 72 costituisce diritto personale di passaggio pedonale per permettere l'accesso al cortile interno alle Sig.re **** Omissis **** ed ai loro eredi."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 23

Vale quanto specificato per il Bene 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 25

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a SASSARI il 01/07/2016
Reg. gen. 9043 - Reg. part. 1221
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.000,00
Rogante: Dott. Daniela Auricchio Notaio in Firenze
Data: 29/06/2016
N° repertorio: 44894
N° raccolta: 10716
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SASSARI il 19/10/2018
Reg. gen. 13630 - Reg. part. 2163
Importo: € 72.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 50.243,50
Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze
Data: 02/10/2018
N° repertorio: 4674/2018

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 27/06/2022
Reg. gen. 10433 - Reg. part. 7824
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 23

Vale quanto specificato per il Bene 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 25

Il fabbricato, nel quale insiste il bene in oggetto, è ricompreso nel vigente P.U.C. di Sassari in zona B (Completamento residenziale) - SOTTOZONA B1.3 (Conferma dell'edificato esistente) ovvero negli ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento. Per tale zona si deve fare riferimento all'articolo 21 dalle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.U.C. che ne disciplinano l'attività edilizia. La destinazione d'uso RES01-Residenziale abitativa è tra quelle ammesse nella suddetta sottozona.

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 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 23

Il fabbricato, nel quale insiste il bene in oggetto, è ricompreso nel vigente P.U.C. di Sassari in zona B (Completamento residenziale) - SOTTOZONA B1.3 (Conferma dell'edificato esistente) ovvero negli ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento. Per tale zona si deve fare riferimento all'articolo 21 dalle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.U.C. che ne disciplinano l'attività edilizia. La destinazione d'uso RES01-Residenziale abitativa è tra quelle ammesse nella suddetta sottozona.

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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE ANNUNZIO CERVI, 25

TITOLI ABILITATIVI

Per la verifica della regolarità edilizia dell'immobile è stato effettuato accesso agli atti presso l'archivio Edilizia Privata del Comune di Sassari (Prot. 0215715 del 02/11/2023). La ricerca presso l'archivio ha dato esito negativo (Prot.N. GE 2023/0225822 del 15/11/2023) infatti "non sono stati reperiti in archivio documenti relativi allo stabile, oggetto dell'accesso costruito ante 42".

REGOLARITA' EDILIZIA

L'assenza di pratiche edilizie (concessioni ed allegati grafici e relazionali) non consente la verifica della regolarità edilizia del bene.

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 25
Il bene in oggetto è costituito da un APPARTAMENTO posto al piano terra, con CANTINA di pertinenza al piano interrato, di un edificio a destinazione residenziale sito nel centro abitato di Sassari in Viale Annunzio Cervi. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato, accessibile da Viale Annunzio Cervi n.25, tramite androne condominiale dotato di scala. L'ingresso all'appartamento avviene da due portoncini posti rispettivamente a destra e a sinistra dell'androne e risulta così composto: cucina, due camere da letto, un servizio igienico con antibagno, un vano adibito a studio e un disimpegno dal quale si dipana la scala che conduce alla cantina situata al piano interrato. Dal disimpegno, tramite porta finestra, si accede all'area cortilizia condominiale retrostante l'abitazione. Tutti i locali ad eccezione dell'antibagno sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano sulla strada e su corte interna. L'altezza netta dell'appartamento è pari a cm 330 (servizio igienico cm 287) mentre della cantina da cm 200 a cm 260 (volta a botte). L'APPARTAMENTO si sviluppa su: - superficie netta di mq 62,13 oltre cantina mq 31,42 - superficie lorda di mq 82,34 oltre cantina mq 17,77 - superficie commerciale complessiva di mq 100,11
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 337, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 85.093,50
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 23
Il bene in oggetto è costituito da una AUTORIMESSA posta al piano terra di un edificio a destinazione residenziale sito nel centro abitato di Sassari in Viale Annunzio Cervi. L'edificio si sviluppa su due piani

fuori terra e un piano seminterrato. L'autorimessa ha ingresso diretto dalla via pubblica, Viale Annunzio Cervi n.23, adiacente all'ingresso dell'appartamento di cui al Bene 1. E' composta da un unico ampio vano con altezza netta interna di cm 320. Sul locale grava una servitù di passaggio pedonale per permettere l'accesso al cortile interno nel quale sono presenti gli ingressi di altre unità immobiliari, di proprietà di terzi, non facenti parte della procedura esecutiva in oggetto. L'AUTORIMESSA si sviluppa su: - superficie netta di mq 41,72 - superficie lorda di mq 52,64 - superficie commerciale complessiva di mq 52,64

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 337, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 28.952,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 25	100,11 mq	850,00 €/mq	€ 85.093,50	100,00%	€ 85.093,50
Bene N° 2 - Garage Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 23	52,64 mq	550,00 €/mq	€ 28.952,00	100,00%	€ 28.952,00
				Valore di stima:	€ 114.045,50

Valore di stima: € 114.045,50

Valore finale di stima: € 114.045,50

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 15/02/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Esito negativo accesso atti

- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio PUC Sassari
- ✓ N° 1 Altri allegati - Individuazione beni Gmaps
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure e Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foto esterne
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foto Interne Bene 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foto Interne Bene 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Invio alle parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 25
Il bene in oggetto è costituito da un APPARTAMENTO posto al piano terra, con CANTINA di pertinenza al piano interrato, di un edificio a destinazione residenziale sito nel centro abitato di Sassari in Viale Annunzio Cervi. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato, accessibile da Viale Annunzio Cervi n.25, tramite androne condominiale dotato di scala. L'ingresso all'appartamento avviene da due portoncini posti rispettivamente a destra e a sinistra dell'androne e risulta così composto: cucina, due camere da letto, un servizio igienico con antibagno, un vano adibito a studio e un disimpegno dal quale si dipana la scala che conduce alla cantina situata al piano interrato. Dal disimpegno, tramite porta finestra, si accede all'area cortilizia condominiale retrostante l'abitazione. Tutti i locali ad eccezione dell'antibagno sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano sulla strada e su corte interna. L'altezza netta dell'appartamento è pari a cm 330 (servizio igienico cm 287) mentre della cantina da cm 200 a cm 260 (volta a botte). L'APPARTAMENTO si sviluppa su: - superficie netta di mq 62,13 oltre cantina mq 31,42 - superficie lorda di mq 82,34 oltre cantina mq 17,77 - superficie commerciale complessiva di mq 100,11
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 337, Sub. 5, 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 B (Completamento residenziale) - SOTTOZONA B1.3 (Conferma dell'edificato esistente) ovvero negli ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento. Per tale zona si deve fare riferimento all'articolo 21 dalle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.U.C. che ne disciplinano l'attività edilizia. La destinazione d'uso RES01-Residenziale abitativa è tra quelle ammesse nella suddetta sottozona. 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** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 23
Il bene in oggetto è costituito da una AUTORIMESSA posta al piano terra di un edificio a destinazione residenziale sito nel centro abitato di Sassari in Viale Annunzio Cervi. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato. L'autorimessa ha ingresso diretto dalla via pubblica, Viale Annunzio Cervi n.23, adiacente all'ingresso dell'appartamento di cui al Bene 1. E' composta da un unico ampio vano con altezza netta interna di cm 320. Sul locale grava una servitù di passaggio pedonale per permettere l'accesso al cortile interno nel quale sono presenti gli ingressi di altre unità immobiliari, di proprietà di terzi, non facenti parte della procedura esecutiva in oggetto. L'AUTORIMESSA si sviluppa su: - superficie netta di mq 41,72 - superficie lorda di mq 52,64 - superficie commerciale complessiva di mq 52,64
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 337, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6
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 B (Completamento residenziale) - SOTTOZONA B1.3 (Conferma dell'edificato esistente) ovvero negli ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento. Per tale zona si deve fare riferimento all'articolo 21 dalle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.U.C. che ne disciplinano l'attività edilizia. La destinazione d'uso RES01-Residenziale abitativa è tra quelle ammesse nella suddetta sottozona. 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.

Prezzo base d'asta: € 114.045,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 104/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.045,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 337, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	100,11 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, completo di rifiniture ed impianti e con la presenza di beni al suo interno, risulta ad oggi in discreto stato di manutenzione compatibilmente con la vetustà delle finiture; si rilevano nelle murature macchie di umidità da risalita. La cantina versa in mediocre stato di manutenzione con intonaci ammalorati e macchie di umidità nelle murature.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da un APPARTAMENTO posto al piano terra, con CANTINA di pertinenza al piano interrato, di un edificio a destinazione residenziale sito nel centro abitato di Sassari in Viale Annunzio Cervi. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato, accessibile da Viale Annunzio Cervi n.25, tramite androne condominiale dotato di scala. L'ingresso all'appartamento avviene da due portoncini posti rispettivamente a destra e a sinistra dell'androne e risulta così composto: cucina, due camere da letto, un servizio igienico con antibagno, un vano adibito a studio e un disimpegno dal quale si dipana la scala che conduce alla cantina situata al piano interrato. Dal disimpegno, tramite porta finestra, si accede all'area cortilizia condominiale retrostante l'abitazione. Tutti i locali ad eccezione dell'antibagno sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano sulla strada e su corte interna. L'altezza netta dell'appartamento è pari a cm 330 (servizio igienico cm 287) mentre della cantina da cm 200 a cm 260 (volta a botte). L'APPARTAMENTO si sviluppa su: - superficie netta di mq 62,13 oltre cantina mq 31,42 - superficie lorda di mq 82,34 oltre cantina mq 17,77 - superficie commerciale complessiva di mq 100,11		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice Sig.ra **** Omissis ****. Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 10/11/2023 alla presenza del delegato dell'IVG e dalla Sig.ra **** Omissis ****, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava nella disponibilità dell'esecutata la quale ha dichiarato di utilizzare il bene come abitazione secondaria avendo stabile residenza fuori dal territorio regionale.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Viale Annunzio Cervi, 23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 337, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	52,64 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa risulta ad oggi in discreto stato di manutenzione compatibilmente con la vetustà delle finiture; si rilevano nelle murature macchie di umidità da risalita.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da una AUTORIMESSA posta al piano terra di un edificio a destinazione residenziale sito nel centro abitato di Sassari in Viale Annunzio Cervi. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato. L'autorimessa ha ingresso diretto dalla via pubblica, Viale Annunzio Cervi n.23, adiacente all'ingresso dell'appartamento di cui al Bene 1. E' composta da un unico ampio vano		

	con altezza netta interna di cm 320. Sul locale grava una servitù di passaggio pedonale per permettere l'accesso al cortile interno nel quale sono presenti gli ingressi di altre unità immobiliari, di proprietà di terzi, non facenti parte della procedura esecutiva in oggetto. L'AUTORIMESSA si sviluppa su: - superficie netta di mq 41,72 - superficie lorda di mq 52,64 - superficie commerciale complessiva di mq 52,64
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice Sig.ra **** Omissis ****. Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 10/11/2023 alla presenza del delegato dell'IVG e dalla Sig.ra **** Omissis ****, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava nella disponibilità dell'esecutata.