
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Floris Giovannangela, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19	4
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19-21	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19	5
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19-21	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19	6
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19-21	6
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19	7
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19-21	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19	8
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19-21	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19	10
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19-21	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19	11
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19-21	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19	12
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19-21	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19	12
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19-21	12
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19	13

Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19-21	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19	15
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19-21	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19	17
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19-21	17
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19	18
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19-21	19
Stima / Formazione lotti	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2023 del R.G.E.....	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 148.050,00	24

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** - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19-21

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 19

L'immobile oggetto della presente si trova nel centro abitato di Muros; si tratta di una porzione del fabbricato residenziale indipendente disposto su tre piani (terra, primo e sottotetto), con annesso retrostante cortile, posto in Via Brigata Sassari, 19-21. Il fabbricato non risulta di fatto diviso fisicamente nelle due porzioni (Bene 1 e Bene 2); la distribuzione interna e le strutture orizzontali e verticali esistenti fanno riferimento ad un'unica unità abitativa.

Il bene, con accesso dal civico 19, risulta così composto: al piano terra atrio di ingresso e scala di collegamento con il piano primo, due camere e wc (nel sottoscala); al piano primo disimpegno, porzione di balcone (con affaccio su corte interna), porzione di cucina, camera e terrazzo con affaccio su strada pubblica; al piano secondo porzione di sottotetto e terrazzo con affaccio su strada pubblica. Dall'atrio di ingresso si accede al cortile retrostante che risulta in comune con il Bene 2.

Tutti i locali principali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre. L'altezza netta degli ambienti è di cm 288 al piano terra, cm 283 al piano primo e cm 188 (media) al piano sottotetto.

SUPERFICI BENE:

- superficie netta mq 90,60 oltre balcone/terrazza mq 20,98 e cortile mq 14,15
- superficie lorda mq 106,88 oltre balcone/terrazza mq 22,89 e cortile mq 16,22
- superficie convenzionale mq 100,90

Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed edilizia.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 19-21

L'immobile oggetto della presente si trova nel centro abitato di Muros; si tratta di una porzione del fabbricato residenziale indipendente disposto su tre piani (terra, primo e sottotetto), con annesso retrostante cortile, posto in Via Brigata Sassari, 19-21. Il fabbricato non risulta di fatto diviso fisicamente nelle due porzioni (Bene 1 e Bene 2); la distribuzione interna e le strutture orizzontali e verticali esistenti fanno riferimento ad un'unica

unità abitativa.

Il bene risulta così composto: al piano terra (con accesso dal civico 21) ingresso, disimpegno, due camere, cucina e servizio igienico e (con accesso dal civico 19) atrio di ingresso e scala di collegamento con il piano primo; al piano primo disimpegno, porzione di balcone (con affaccio su corte interna), porzione di cucina, servizio igienico e soggiorno; al piano secondo porzione di sottotetto. Dall'atrio di ingresso si accede al cortile retrostante che risulta in comune con il Bene 1.

Tutti i locali principali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre. L'altezza netta degli ambienti è di cm 288 al piano terra, cm 283 al piano primo e cm 188 (media) al piano sottotetto.

SUPERFICI BENE:

- superficie netta mq 102,13 oltre balcone mq 6,82 e cortile mq 14,20
- superficie lorda mq 119,48 oltre balcone mq 7,44 e cortile mq 16,23
- superficie convenzionale mq 110,60

Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed edilizia.

L'accesso al piano primo e secondo sottotetto del bene, con ingresso dal civico 19, è stato eseguito il 22/11/2023 alla presenza dell'esecutato Sig. **** Omissis ****, mentre l'accesso al piano terra, con ingresso dal civico 21, è stato eseguito forzatamente, con l'ausilio del fabbro, in data 29/11/2023. L'attuale custode delle chiavi è l'Istituto Vendite Giudiziarie Sassari.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19-21

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 19

Risulta in atti relazione notarile sostitutiva del Dott. **** Omissis ****, Notaio in Nuoro, datata 08/06/2023, 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 04/01/2024 e al 05/01/2024 utilizzate per la ricerca presso l'archivio edilizia privata e per la verifica delle formalità pregiudizievoli.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 19-21

Vale quanto specificato per il Bene 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 19

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 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 19-21

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

- **** Omissis **** (Proprietà 27/54)
- **** Omissis **** (Usufrutto 9/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/54)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/54)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/54)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/54)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/54)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/54)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/54)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/54)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/54)

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/54)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 27/54)
- **** Omissis **** (Usufrutto 9/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/54)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/54)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/54)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/54)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/54)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/54)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/54)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/54)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/54)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/54)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,36 mq	47,04 mq	1	47,04 mq	2,88 m	Terra

Cortile	14,15 mq	16,22 mq	0,15	2,45 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	30,52 mq	36,22 mq	1	36,22 mq	2,83 m	Primo
Balcone	4,49 mq	5,04 mq	0,25	1,26 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	9,70 mq	10,71 mq	0,25	2,68 mq	0,00 m	Primo
Sottotetto	19,72 mq	23,62 mq	0,4	9,45 mq	1,88 m	Secondo
Terrazza	6,79 mq	7,14 mq	0,25	1,80 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				100,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,90 mq		

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 19-21

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,03 mq	54,98 mq	1	54,98 mq	2,88 m	Terra
Cortile	14,20 mq	16,23 mq	0,15	2,42 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	36,83 mq	42,56 mq	1	42,56 mq	2,83 m	Primo
Balcone	6,82 mq	7,44 mq	0,25	1,86 mq	0,00 m	Primo
Sottotetto	18,27 mq	21,94 mq	0,4	8,78 mq	1,88 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				110,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 19

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 124, Sub. 1 Categoria A4 Cl.U, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 77,47 mq Piano T
Dal 12/03/1999 al 13/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 124, Sub. 6 Categoria A4 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 232,41

		Piano 1-2
Dal 13/03/2006 al 16/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 124, Sub. 11 Categoria A4 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 154,94 Piano 1-2
Dal 16/03/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 124, Sub. 11 Categoria A4 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 154,94 Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 04/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 124, Sub. 11 Categoria A4 Cl.U, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 53 mq Totale: escluse aree scoperte 48 mq Rendita € 154,94 Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 04/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 124, Sub. 1 Categoria A4 Cl.U, Cons. 1,5 vani Superficie catastale Totale: 41 mq Totale: escluse aree scoperte 41 mq Rendita € 77,47 Piano T

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 19-21

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1999 al 24/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 127, Sub. 7 Categoria A4 Cl.U, Cons. 3,5 vani Rendita € 180,76 Piano T
Dal 12/03/1999 al 13/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 124, Sub. 6 Categoria A4 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 232,41 Piano 1-2
Dal 24/03/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 124, Sub. 8 Categoria A4 Cl.U, Cons. 3,5 vani Rendita € 180,76 Piano T
Dal 13/03/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 124, Sub. 12 Categoria A4 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 154,94 Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 04/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 124, Sub. 12

		Categoria A4 Cl.U, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 56 mq Totale: escluse aree scoperte 54 mq Rendita € 154,94 Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 04/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 124, Sub. 8 Categoria A4 Cl.U, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 47 mq Totale: escluse aree scoperte 47 mq Rendita € 180,76 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 19

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	124	1		A4	U	1,5 vani	Totale: 41 mq Totale: escluse aree scoperte 41 mq	77,47 €	T	
	13	124	11		A4	U	3 vani	Totale: 53 mq Totale: escluse aree scoperte 48 mq	154,94 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva una errata errata indicazione delle altezze nelle planimetrie catastali. Per quanto sopra, si rende necessario presentare pratica completa di accatastamento per l'aggiornamento dei dati censuari.

Sono indicati i seguenti BCNC: subalterno 9 "ingresso" e subalterno 10 "vano scala e cortile".

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 19-21

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	124	8		A4	U	3,5 vani	Totale: 47 mq Totale: escluse aree scoperte 47 mq	180,76 €	T	
	13	124	12		A4	U	3 vani	Totale: 56 mq Totale: escluse aree scoperte 54 mq	154,94 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva una errata rappresentazione grafica del subalterno 8 (accesso dall'atrio di ingresso anziché dalla pubblica via) ed errata indicazione delle altezze nelle planimetrie catastali; oltre ad una errata indicazione delle quote di proprietà nella visura catastale. Per quanto sopra, si rende necessario presentare pratica completa di accatastamento per l'aggiornamento dei dati censuari.

Sono indicati i seguenti BCNC: subalterno 9 "ingresso" e subalterno 10 "vano scala e cortile".

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 19**

Al sopralluogo il bene, parzialmente arredato ed accessoriato, è risultato in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 19-21

Al sopralluogo il bene, parzialmente arredato ed accessoriato, è risultato in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 19

Il fabbricato ha la facciata principale su Via Brigata Sassari orientata a sud-ovest, la facciata retrostante su cortile interno orientata a nord-est, le facciate laterali in aderenza con altri edifici.

Lo stabile è stato edificato a più riprese dal 1976 al 2002 con ampliamenti planivolumetrici e modifiche interne, secondo la tipologia costruttiva, impiantistica ed estetica di ciascun periodo. Attualmente versa in pessimo stato di manutenzione generale.

La struttura verticale portante è in muratura portante, i solai sono presumibilmente del tipo tradizionale in laterocemento su travi in C.A., la copertura è a falda unica rivestita con tegole di laterizio con una terrazza a tasca.

I divisori interni sono realizzati in laterizi forati; le pareti sono intonacate e tinteggiate; la facciata principale al piano terra è rivestita con piastrelle di ceramica.

Il pavimento è in piastrelle di gres, il rivestimento della cucina e dei servizi igienici è in piastrelle di ceramica. I servizi igienici al piano terra (sotto il vano scala) e al piano primo sono dotati di wc, bidet, lavello e doccia; l'altro servizio igienico al piano terra è dotato di wc, bidet, lavello e vasca.

Il portoncino di ingresso del civico 19 è in legno del tipo non blindato, il portoncino di ingresso del civico 21 è in alluminio e vetro; gli infissi esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica e finestre in legno e vetro singolo; alcuni infissi esterni del primo piano sono costituiti da persiane in alluminio e porte finestre in alluminio con vetrocamera; le porte interne sono in legno e legno e vetro.

Sono presenti due scale interne, la prima (dal piano terra al primo) in muratura rivestita in lastre di marmo, la seconda (dal piano primo al secondo - sottotetto) a chiocciola in ferro.

I balconi presentano pavimento in piastrelle di gres e parapetto con mattoni in laterizi forati (facciata principale) e con ringhiera metallica (facciata retrostante).

E' presente impianto di climatizzazione estate/inverno con due unità esterne e tre unità interne (soggiorno e due camere da letto); nel soggiorno è presente un camino a legna. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico posto nel servizio igienico del primo piano. L'impianto elettrico non risulta essere a norma.

Gli impianti idrici, fognari ed elettrici risultano attualmente non collegati alle reti.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 19-21

Vale quanto specificato per il Bene 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 19

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 22/11/2023 e 29/11/2023 alla presenza del Sig. **** Omissis **** in rappresentanza dell'I.V.G. e dell'esecutato Sig. **** Omissis ****, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava non utilizzato e nella disponibilità degli esecutati.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 19-21

L'immobile risulta libero

Vale quanto specificato per il Bene 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 19

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1967	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Chialdi Notaio	14/10/1967	55604	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Sassari	06/11/1967	7998	6232
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/01/1973	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Sassari	20/04/1973	4011	3287
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con l'atto di compravendita i sig. **** Omissis **** nato a il e la sig.ra **** Omissis **** nata a acquistano la casa composta di due vani ed annesso cortile in Muros nella Via Brigata Sassari distinta in catasto al foglio 13 mappale 124 subalterno 2 rurale e mappale 118 subalterno 1. Con la denuncia di successione i titolari ereditano la quota di 1/2 spettante al de cuius, **** Omissis **** nato a il e deceduto in data sul fabbricato sito nel Comune di Muros alla Via Brigata Sassari distinto in catasto al foglio 13 mappale 124 subalterno 2 e mappale 118 subalterno 1.

Non è stato reperito l'atto di divisione in base al quale sono state attribuite le quote di proprietà successivamente alla denuncia di successione che sono riportate invece nell'iscrizione dell'ipoteca volontaria,

derivante da concessione a garanzia di mutuo, del 2006.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 19-21

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1967	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Chialdi Notaio	14/10/1967	55604	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Sassari	06/11/1967	7998	6232
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/01/1973	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Sassari	20/04/1973	4011	3287
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2006	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Bolognini Notaio	31/05/2006	23639/7555	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Sassari	23/11/2018	15319	11270
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con l'atto di compravendita i sig. **** Omissis **** nato a _____ e la sig.ra **** Omissis **** nata a _____ acquistano la casa composta di due vani ed annesso cortile in Muros nella Via Brigata Sassari distinta in catasto al foglio 13 mappale 124 subalterno 2 rurale e mappale 118 subalterno 1. Con la denuncia di successione i titolari ereditano la quota di 1/2 spettante al de cuius, **** Omissis **** nato a _____ e deceduto in data _____ sul fabbricato sito nel Comune di Muros alla Via Brigata Sassari distinto in catasto al foglio 13 mappale 124 subalterno 2 e mappale 118 subalterno 1. Oggetto dell'accettazione tacita di eredità sono gli immobili siti in Muros identificati al catasto fabbricati al foglio 13 mappale 124 subalterni 8 e 12.

Non è stato reperito l'atto di divisione in base al quale sono state attribuite le quote di proprietà successivamente alla denuncia di successione che sono riportate invece nell'iscrizione dell'ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo, del 2006.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 19

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 05/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a SASSARI il 06/06/2006
Reg. gen. 10262 - Reg. part. 1823
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Carlo Bolognini Notaio
Data: 31/05/2006
N° repertorio: 23639/7555

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 01/06/2023
Reg. gen. 9904 - Reg. part. 7321
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- Si precisa che nell'iscrizione dell'ipoteca volontaria gli immobili siti in Muros identificati al catasto fabbricati al foglio 13 mappale 124 subalterni 1 e 11 risultano essere di piena proprietà della Signora **** Omissis ****.

- Si precisa che nell'iscrizione dell'ipoteca volontaria gli immobili siti in Muros identificati al catasto fabbricati

al foglio 13 mappale 124 subalterni 8 e 12 risultano essere di:

**** Omissis **** Proprietà 27/54 Usufrutto 9/54
**** Omissis **** Proprietà 2/54 Nuda proprietà 1/54
**** Omissis **** Proprietà 2/54 Nuda proprietà 1/54
**** Omissis **** Proprietà 2/54 Nuda proprietà 1/54
**** Omissis **** Proprietà 2/54 Nuda proprietà 1/54
**** Omissis **** Proprietà 2/54 Nuda proprietà 1/54
**** Omissis **** Proprietà 2/54 Nuda proprietà 1/54
**** Omissis **** Proprietà 2/54 Nuda proprietà 1/54
**** Omissis **** Proprietà 2/54 Nuda proprietà 1/54
**** Omissis **** Proprietà 2/54 Nuda proprietà 1/54

Nell'atto di mutuo interviene anche il Sig. **** Omissis **** in qualità di garante allo scopo di prestare fidejussione.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 19-21

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 05/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a SASSARI il 06/06/2006
Reg. gen. 10262 - Reg. part. 1823
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Carlo Bolognini Notaio
Data: 31/05/2006
N° repertorio: 23639/7555
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 DPR 602/73 - D.LGS 46/99
Iscritto a SASSARI il 16/08/2010
Reg. gen. 14359 - Reg. part. 3754
Importo: € 30.175,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 15.087,96
Rogante: EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS SASSARI
Data: 12/07/2010
N° repertorio: 28489/2010

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 01/06/2023
Reg. gen. 9904 - Reg. part. 7321

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

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

- Si precisa che nell'iscrizione dell'ipoteca volontaria gli immobili siti in Muros identificati al catasto fabbricati al foglio 13 mappale 124 subalterni 1 e 11 risultano essere di piena proprietà della Signora **** Omissis ****.

- Si precisa che nell'iscrizione dell'ipoteca volontaria immobili siti in Muros identificati al catasto fabbricati al foglio 13 mappale 124 subalterni 8 e 12 risultano essere di:

- **** Omissis **** Proprietà 27/54 Usufrutto 9/54
- **** Omissis **** Proprietà 2/54 Nuda proprietà 1/54
- **** Omissis **** Proprietà 2/54 Nuda proprietà 1/54
- **** Omissis **** Proprietà 2/54 Nuda proprietà 1/54
- **** Omissis **** Proprietà 2/54 Nuda proprietà 1/54
- **** Omissis **** Proprietà 2/54 Nuda proprietà 1/54
- **** Omissis **** Proprietà 2/54 Nuda proprietà 1/54
- **** Omissis **** Proprietà 2/54 Nuda proprietà 1/54
- **** Omissis **** Proprietà 2/54 Nuda proprietà 1/54
- **** Omissis **** Proprietà 2/54 Nuda proprietà 1/54

Nell'atto di mutuo interviene anche il Sig. **** Omissis **** in qualità di garante allo scopo di prestare fidejussione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 19

Il bene è ricompreso, nel vigente P.U.C. di Muros in zona A "Centro Storico". Per tale zona si deve fare riferimento alle N.T.A. del suddetto P.U.C. che ne disciplinano l'attività edilizia ed in particolare gli articoli 58 e 59.

Inoltre è ricompreso nel Piano Particolareggiato del Centro Matrice in adeguamento al P.P.R. - Isolato D, Unità Edilizia n. 12 . Per tale Unità Edilizia gli interventi consentiti sono la "Ristrutturazione edilizia con aumento di volume" e la "Demolizione e ricostruzione con variazione di volume" come disciplinato dall'art. 3.6 e 3.8 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.P.

La destinazione d'uso residenziale è tra quelle ammesse nella suddetta zona (art. 4.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.).

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 19-21

Il bene è ricompreso, nel vigente P.U.C. di Muros in zona A "Centro Storico". Per tale zona si deve fare riferimento alle N.T.A. del suddetto P.U.C. che ne disciplinano l'attività edilizia ed in particolare gli articoli 58 e 59.

Inoltre è ricompreso nel Piano Particolareggiato del Centro Matrice in adeguamento al P.P.R. - Isolato D, Unità Edilizia n. 12 . Per tale Unità Edilizia gli interventi consentiti sono la "Ristrutturazione edilizia con aumento di volume" e la "Demolizione e ricostruzione con variazione di volume" come disciplinato dall'art. 3.6 e 3.8 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.P.

La destinazione d'uso residenziale è tra quelle ammesse nella suddetta zona (art. 4.3 delle Norme Tecniche di

Attuazione del P.P.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 19

TITOLI ABILITATIVI

Per la verifica della regolarità edilizia dell'immobile è stato effettuato accesso agli atti presso l'archivio Edilizia Privata del Comune di Muros (Prot. 5514 del 20/09/2023). Dalla ricerca presso l'archivio risultano rilasciati i seguenti atti o titoli abilitativi (Prot. 6142 del 13/10/2023):

- LICENZA EDILIZIA N. 141 rilasciata il 28/04/1976 alla Sig.ra **** Omissis **** con la quale si autorizzava il "Riattamento di una casa di civile abitazione in Muros - Via Brigata Sassari" su progetto redatto dal Geom. **** Omissis ****.
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 24 rilasciata il 22/09/1983 alla Sig.ra **** Omissis **** con la quale si autorizzava la "Ristrutturazione di una casa di civile abitazione in Muros - Via Brigata Sassari" su progetto redatto dal Geom. **** Omissis ****.
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 14 rilasciata il 27/09/1984 alla Sig.ra **** Omissis **** con la quale si autorizzava la "Variante in corso d'opera alla C.E. n. 24/83" su progetto redatto dal Geom. **** Omissis ****.
- LICENZA DI ABITABILITA' E USABILITA' Prot. 1564 Prat. 24 rilasciata il 01/10/1984 alla Sig.ra **** Omissis **** a seguito di "Ristrutturazione del fabbricato sito in Via Brigata Sassari"
- CONCESSIONE IN SANATORIA (Condono Edilizio L. 724/94) N. 3 rilasciata il 25/08/1999 alla Sig.ra **** Omissis **** con la quale si autorizzava "Ampliamento senza concessione edilizia e in difformità dalle prescrizioni urbanistiche - Tipologia 1" su progetto redatto dal Geom. **** Omissis ****.
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 398 rilasciata il 20/05/2003 alla Sig.ra **** Omissis **** con la quale si autorizzava la "Modifica di una abitazione in Muros - Via Brigata Sassari" su progetto redatto dal Geom. **** Omissis ****.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Durante i sopralluoghi del 22/11/2023 e 29/11/2023 sono state rilevate alcune difformità rispetto al progetto allegato all'ultima Concessione Edilizia; in particolare:

- l'altezza interna rilevata del piano primo è di ml 2,83 anziché di ml 2,70 come in progetto mentre l'altezza interna media rilevata del piano secondo sottotetto è di ml 1,88 anziché di ml 2,05 come in progetto;
- la superficie utile della terrazza del secondo piano sottotetto risulta di poco maggiore rispetto a quanto in progetto.

Le difformità rilevate allo stato attuale risultano sanabili in accertamento di conformità (art. 16 comma 1 della L.R. n.23/85); sono fatte salve le considerazioni e valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica cui perverrà il competente Ufficio Edilizia Privata al momento della presentazione dell'istanza. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto dei costi e degli oneri per la regolarizzazione e/o eliminazione delle suddette difformità.

Si rileva che la scheda dell'Unità Edilizia del PP del Centro matrice riporta le seguenti prescrizioni: "F: chiudere la terrazza al piano primo ripristinando la continuità della facciata e della falda, mediante abbassamento della quota della copertura del volume emergente uniformandola alla quota della falda principale. Sono in generale consentiti, nel pieno rispetto dei principi informativi del piano e nei limiti dell'attuale ingombro planimetrico, interventi finalizzati ad un più coerente inserimento del fabbricato nel tessuto edilizio del centro storico, ivi compresa la demolizione e successiva ricostruzione con variazione di volume".

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 19-21

TITOLI ABILITATIVI

Vale quanto specificato per il Bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Vale quanto specificato per il Bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto necessario procedere alla formazione di un unico lotto costituito da due beni, porzioni di un fabbricato unico, così come individuati catastalmente (Bene 1: subalterni 1 e 11, Bene 2: subalterni 8 e 12) e secondo le quote di proprietà attribuite agli eredi (Bene 1: **** Omissis ****, Bene 2: **** Omissis **** e figli).

Di fatto il fabbricato non risulta diviso fisicamente nelle due porzioni, ma mantiene la struttura e la distribuzione originaria; anche le strutture verticali di collegamento attualmente esistenti fanno riferimento ad un'unica unità abitativa. La sola porzione che risulta autonoma dal punto di vista edilizio è sita al piano terra con accesso dal civico 21 (subalterno 8); la stessa porzione risulta però collegata secondo le quote attribuite agli eredi unitamente al subalterno 12 del piano primo e secondo sottotetto.

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** - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19

L'immobile oggetto della presente si trova nel centro abitato di Muros; si tratta di una porzione del fabbricato residenziale indipendente disposto su tre piani (terra, primo e sottotetto), con annesso retrostante cortile, posto in Via Brigata Sassari, 19-21. Il fabbricato non risulta di fatto diviso fisicamente nelle due porzioni (Bene 1 e Bene 2); la distribuzione interna e le strutture orizzontali e verticali esistenti fanno riferimento ad un'unica unità abitativa. Il bene, con accesso dal civico 19, risulta così composto: al piano terra atrio di ingresso e scala di collegamento con il piano primo, due camere e wc (nel sottoscala); al piano primo disimpegno, porzione di balcone (con affaccio su corte interna), porzione di cucina, camera e terrazzo con affaccio su strada pubblica; al piano secondo porzione di sottotetto e terrazzo con affaccio su strada pubblica. Dall'atrio di ingresso si accede al cortile retrostante che risulta in comune con il Bene 2. Tutti i locali principali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre. L'altezza netta degli ambienti è di cm 288 al piano terra, cm 283 al piano primo e cm 188 (media) al piano sottotetto. SUPERFICI BENE: - superficie netta mq 90,60 oltre balcone/terrazza mq 20,98 e cortile mq 14,15 - superficie lorda mq 106,88 oltre balcone/terrazza mq 22,89 e cortile mq 16,22 - superficie convenzionale mq 100,90 Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 124, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 13, Part. 124, Sub. 11, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 70.630,00

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19-21

L'immobile oggetto della presente si trova nel centro abitato di Muros; si tratta di una porzione del fabbricato residenziale indipendente disposto su tre piani (terra, primo e sottotetto), con annesso retrostante cortile, posto in Via Brigata Sassari, 19-21. Il fabbricato non risulta di fatto diviso fisicamente nelle due porzioni (Bene 1 e Bene 2); la distribuzione interna e le strutture orizzontali e verticali esistenti fanno riferimento ad un'unica unità abitativa. Il bene risulta così composto: al piano terra (con accesso dal civico 21) ingresso, disimpegno, due camere, cucina e servizio igienico e (con accesso dal civico 19) atrio di ingresso e scala di collegamento con il piano primo; al piano primo disimpegno, porzione di balcone (con affaccio su corte interna), porzione di cucina, servizio igienico e soggiorno; al piano secondo porzione di sottotetto. Dall'atrio di ingresso si accede al cortile retrostante che risulta in comune con il Bene 1. Tutti i locali principali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre. L'altezza netta degli ambienti è di cm 288 al piano terra, cm 283 al piano primo e cm 188 (media) al piano sottotetto. SUPERFICI BENE: - superficie netta mq 102,13 oltre balcone mq 6,82 e cortile mq 14,20 - superficie lorda mq 119,48 oltre balcone mq 7,44 e cortile mq 16,23 - superficie convenzionale mq 110,60 Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 124, Sub. 8, Categoria A4 - Fg. 13, Part. 124, Sub. 12, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (45/54), Usufrutto (9/54), Nuda proprietà (9/54)

Valore di stima del bene: € 77.420,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19	100,90 mq	700,00 €/mq	€ 70.630,00	100,00%	€ 70.630,00

Bene N° 2 - Porzione d'immobile Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19-21	110,60 mq	700,00 €/mq	€ 77.420,00	100,00%	€ 77.420,00
				Valore di stima:	€ 148.050,00

Valore di stima: € 148.050,00

Valore finale di stima: € 148.050,00

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 02/02/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Concessioni Agibilità Grafici
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio PUC e PP
- ✓ N° 1 Altri allegati - Individuazione Bene 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
- ✓ N° 1 Altri allegati - Invio alle parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19

L'immobile oggetto della presente si trova nel centro abitato di Muros; si tratta di una porzione del fabbricato residenziale indipendente disposto su tre piani (terra, primo e sottotetto), con annesso retrostante cortile, posto in Via Brigata Sassari, 19-21. Il fabbricato non risulta di fatto diviso fisicamente nelle due porzioni (Bene 1 e Bene 2); la distribuzione interna e le strutture orizzontali e verticali esistenti fanno riferimento ad un'unica unità abitativa. Il bene, con accesso dal civico 19, risulta così composto: al piano terra atrio di ingresso e scala di collegamento con il piano primo, due camere e wc (nel sottoscala); al piano primo disimpegno, porzione di balcone (con affaccio su corte interna), porzione di cucina, camera e terrazzo con affaccio su strada pubblica; al piano secondo porzione di sottotetto e terrazzo con affaccio su strada pubblica. Dall'atrio di ingresso si accede al cortile retrostante che risulta in comune con il Bene 2. Tutti i locali principali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre. L'altezza netta degli ambienti è di cm 288 al piano terra, cm 283 al piano primo e cm 188 (media) al piano sottotetto. SUPERFICI BENE: - superficie netta mq 90,60 oltre balcone/terrazza mq 20,98 e cortile mq 14,15 - superficie lorda mq 106,88 oltre balcone/terrazza mq 22,89 e cortile mq 16,22 - superficie convenzionale mq 100,90 Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 124, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 13, Part. 124, Sub. 11, Categoria

A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene è ricompreso, nel vigente P.U.C. di Muros in zona A "Centro Storico". Per tale zona si deve fare riferimento alle N.T.A. del suddetto P.U.C. che ne disciplinano l'attività edilizia ed in particolare gli articoli 58 e 59. Inoltre è ricompreso nel Piano Particolareggiato del Centro Matrice in adeguamento al P.P.R. - Isolato D, Unità Edilizia n. 12. Per tale Unità Edilizia gli interventi consentiti sono la "Ristrutturazione edilizia con aumento di volume" e la "Demolizione e ricostruzione con variazione di volume" come disciplinato dall'art. 3.6 e 3.8 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.P. La destinazione d'uso residenziale è tra quelle ammesse nella suddetta zona (art. 4.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.).

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19-21

L'immobile oggetto della presente si trova nel centro abitato di Muros; si tratta di una porzione del fabbricato residenziale indipendente disposto su tre piani (terra, primo e sottotetto), con annesso retrostante cortile, posto in Via Brigata Sassari, 19-21. Il fabbricato non risulta di fatto diviso fisicamente nelle due porzioni (Bene 1 e Bene 2); la distribuzione interna e le strutture orizzontali e verticali esistenti fanno riferimento ad un'unica unità abitativa. Il bene risulta così composto: al piano terra (con accesso dal civico 21) ingresso, disimpegno, due camere, cucina e servizio igienico e (con accesso dal civico 19) atrio di ingresso e scala di collegamento con il piano primo; al piano primo disimpegno, porzione di balcone (con affaccio su corte interna), porzione di cucina, servizio igienico e soggiorno; al piano secondo porzione di sottotetto. Dall'atrio di ingresso si accede al cortile retrostante che risulta in comune con il Bene 1. Tutti i locali principali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre. L'altezza netta degli ambienti è di cm 288 al piano terra, cm 283 al piano primo e cm 188 (media) al piano sottotetto. SUPERFICI BENE: - superficie netta mq 102,13 oltre balcone mq 6,82 e cortile mq 14,20 - superficie lorda mq 119,48 oltre balcone mq 7,44 e cortile mq 16,23 - superficie convenzionale mq 110,60 Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 124, Sub. 8, Categoria A4 - Fg. 13, Part. 124, Sub. 12, Categoria

A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (45/54), Usufrutto (9/54), Nuda proprietà (9/54)

Destinazione urbanistica: Il bene è ricompreso, nel vigente P.U.C. di Muros in zona A "Centro Storico". Per tale zona si deve fare riferimento alle N.T.A. del suddetto P.U.C. che ne disciplinano l'attività edilizia ed in particolare gli articoli 58 e 59. Inoltre è ricompreso nel Piano Particolareggiato del Centro Matrice in adeguamento al P.P.R. - Isolato D, Unità Edilizia n. 12 . Per tale Unità Edilizia gli interventi consentiti sono la "Ristrutturazione edilizia con aumento di volume" e la "Demolizione e ricostruzione con variazione di volume" come disciplinato dall'art. 3.6 e 3.8 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.P. La destinazione d'uso residenziale è tra quelle ammesse nella suddetta zona (art. 4.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.).

Prezzo base d'asta: € 148.050,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 148.050,00

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 124, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 13, Part. 124, Sub. 11, Categoria A4	Superficie	100,90 mq
Stato conservativo:	Al sopralluogo il bene, parzialmente arredato ed accessoriato, è risultato in pessimo stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente si trova nel centro abitato di Muros; si tratta di una porzione del fabbricato residenziale indipendente disposto su tre piani (terra, primo e sottotetto), con annesso retrostante cortile, posto in Via Brigata Sassari, 19-21. Il fabbricato non risulta di fatto diviso fisicamente nelle due porzioni (Bene 1 e Bene 2); la distribuzione interna e le strutture orizzontali e verticali esistenti fanno riferimento ad un'unica unità abitativa. Il bene, con accesso dal civico 19, risulta così composto: al piano terra atrio di ingresso e scala di collegamento con il piano primo, due camere e wc (nel sottoscala); al piano primo disimpegno, porzione di balcone (con affaccio su corte interna), porzione di cucina, camera e terrazzo con affaccio su strada pubblica; al piano secondo porzione di sottotetto e terrazzo con affaccio su strada pubblica. Dall'atrio di ingresso si accede al cortile retrostante che risulta in comune con il Bene 2. Tutti i locali principali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre. L'altezza netta degli ambienti è di cm 288 al piano terra, cm 283 al piano primo e cm 188 (media) al piano sottotetto. SUPERFICI BENE: - superficie netta mq 90,60 oltre balcone/terrazza mq 20,98 e cortile mq 14,15 - superficie lorda mq 106,88 oltre balcone/terrazza mq 22,89 e cortile mq 16,22 - superficie convenzionale mq 100,90 Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed edilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 19-21		
Diritto reale:	Proprietà Usufrutto Nuda proprietà	Quota	45/54 9/54 9/54
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 124, Sub. 8, Categoria A4 - Fg. 13, Part. 124, Sub. 12, Categoria A4	Superficie	110,60 mq
Stato conservativo:	Al sopralluogo il bene, parzialmente arredato ed accessoriato, è risultato in pessimo stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente si trova nel centro abitato di Muros; si tratta di una porzione del fabbricato residenziale indipendente disposto su tre piani (terra, primo e sottotetto), con annesso retrostante cortile, posto in Via Brigata Sassari, 19-21. Il fabbricato non risulta di fatto diviso fisicamente nelle due porzioni (Bene 1 e Bene 2); la distribuzione interna e le strutture orizzontali e verticali esistenti		

	<p>fanno riferimento ad un'unica unità abitativa. Il bene risulta così composto: al piano terra (con accesso dal civico 21) ingresso, disimpegno, due camere, cucina e servizio igienico e (con accesso dal civico 19) atrio di ingresso e scala di collegamento con il piano primo; al piano primo disimpegno, porzione di balcone (con affaccio su corte interna), porzione di cucina, servizio igienico e soggiorno; al piano secondo porzione di sottotetto. Dall'atrio di ingresso si accede al cortile retrostante che risulta in comune con il Bene 1. Tutti i locali principali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre. L'altezza netta degli ambienti è di cm 288 al piano terra, cm 283 al piano primo e cm 188 (media) al piano sottotetto. SUPERFICI BENE: - superficie netta mq 102,13 oltre balcone mq 6,82 e cortile mq 14,20 - superficie lorda mq 119,48 oltre balcone mq 7,44 e cortile mq 16,23 - superficie convenzionale mq 110,60 Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed edilizia.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero