

---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Capula Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2013 del R.G.E.

promossa da

contro



## INCARICO

---

Con udienza del 02/10/2013, il sottoscritto Geom. Capula Antonio, con studio in Viale Sicilia, 16 - 07100 - Sassari (SS), email antoniocapula@alice.it, PEC antonio.capula@geopec.it, Fax 0792 40 698, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Buffoni Luca presso il Tribunale di Sassari.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Usini (SS) - VIA ROMA
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Usini (SS) - VIA DELLA RINASCITA N.° 31
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Usini (SS) - VIA DELLA RINASCITA N.° 31
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Usini (SS) - VIA DELLA RINASCITA 29
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Usini (SS) - VIA DELLA RINASCITA S.N.C.
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - VIA LOGUDORO N.° 22

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A USINI (SS) - VIA ROMA**

---

Il bene oggetto di esecuzione è una unità immobiliare sita nel Comune di Usini, in Via Roma n.° 38 (45 con la nuova numerazione comunale), costituita da n.° 2 piani fuori terra ed uno interrato. Il piano terra è destinato a locale di sgombero, con annessa una cantina al piano interrato. Il piano primo è destinato ad abitazione e risulta indipendente rispetto al resto dell'unità immobiliare. Entrambi le porzioni hanno accesso indipendente dalla Via Roma. Dal punto di vista estrinseco nella zona sono presenti tutti i servizi primari come scuole, negozi, luoghi di culto e linee di trasporto pubblico per il collegamento con il centro provinciale.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A USINI (SS) - VIA DELLA RINASCITA N.° 31**

---

Il bene è una unità immobiliare destinata ad abitazione, sita nel Comune di Usini in Via Della Rinascita n.° 31 - Piano Primo. Il bene fa parte di un fabbricato che si articola su 3 piani fuori terra, costituito da n.° 4 unità immobiliari (due locali deposito e due abitazioni), con annessi servizi e cortile. Tutte le unità immobiliari facenti parte i fabbricato sono oggetto della seguente procedura, per la parte di quota dell'esecutato. Dal punto di vista estrinseco nella zona sono presenti tutti i servizi primari come scuole, negozi, luoghi di culto e linee di trasporto pubblico per il collegamento con il centro provinciale.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A USINI (SS) - VIA DELLA RINASCITA N.° 31**

---



Il bene è una unità abitativa destinata ad abitazione, sita nel Comune di Usini in Via Della Rinascita n.° 31 - Piano Secondo. Il bene fa parte di un fabbricato che si articola su 3 piani fuori terra, costituito da n.° 4 unità immobiliari (due locali deposito e due abitazioni), con annessi servizi e cortile. Tutte le unità immobiliari facenti parte i fabbricato sono oggetto della seguente procedura, per la parte di quota dell'esecutato. Dal punto di vista estrinseco nella zona sono presenti tutti i servizi primari come scuole, negozi, luoghi di culto e linee di trasporto pubblico per il collegamento con il centro provinciale.

#### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A USINI (SS) - VIA DELLA RINASCITA 29**

---

Il bene è una locale deposito sito nel Comune di Usini in Via Della Rinascita n.° 31 -Piano Terra. Il bene fa parte di un fabbricato che si articola su 3 piani fuori terra, costituito da n.° 4 unità immobiliari (due locali deposito e due abitazioni), con annessi servizi e cortile. Tutte le unità immobiliari facenti parte i fabbricato sono oggetto della seguente procedura, per la parte di quota dell'esecutato. Dal punto di vista estrinseco nella zona sono presenti tutti i servizi primari come scuole, negozi, luoghi di culto e linee di trasporto pubblico per il collegamento con il centro provinciale.

#### **BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A USINI (SS) - VIA DELLA RINASCITA S.N.C.**

---

Il bene è una locale deposito sito nel Comune di Usini in Via Della Rinascita S.N.C. -Piano Terra. Il bene fa parte di un fabbricato che si articola su 3 piani fuori terra, costituito da n.° 4 unità immobiliari (due locali deposito e due abitazioni), con annessi servizi e cortile. Tutte le unità immobiliari facenti parte i fabbricato sono oggetto della seguente procedura, per la parte di quota dell'esecutato. Dal punto di vista estrinseco nella zona sono presenti tutti i servizi primari come scuole, negozi, luoghi di culto e linee di trasporto pubblico per il collegamento con il centro provinciale.

#### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIA LOGUDORO N.° 22**

---

L'unità immobiliare è un appartamento sito nel Comune di Alghero in Via Logudoro n.° 22 - Piano Primo. Il bene fa parte di un fabbricato che si articola su 4 piani fuori terra, costituito da n.° 4 unità immobiliari. Dal punto di vista estrinseco nella zona sono presenti tutti i servizi primari come scuole, negozi, luoghi di culto e linee di trasporto pubblico per il collegamento con il centro provinciale.

### **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Usini (SS) - VIA ROMA

#### **TITOLARITÀ**

---

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

- 



•

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

•

•

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## CONFINI

L'unità immobiliare confina con i seguenti immobili: Comune di Usini; Foglio 29, mappale 215. Comune di Usini; Foglio 29, mappale 1818,. Comune di Usini; Foglio 29, mappale 899. Il prospetto principale dell'immobile confina con la Via pubblica denominata Via Roma.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,00 mq	112,00 mq	1,00	112,00 mq	2,95 m	PRIMO
Balcone scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,25	3,13 mq	0,00 m	PRIMO
Magazzino	99,00 mq	125,00 mq	1,00	125,00 mq	2,95 m	TERRA
Cantina	99,00 mq	141,00 mq	0,20	28,20 mq	2,04 m	INTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>268,33 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>268,33 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/09/2014		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 214 Categoria A6



		Cl.2, Cons. 6.5 Rendita € 268,86 Piano T-1
Dal 05/09/2014 al 05/09/2014		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 214, Sub. 1 Categoria A3, Cons. 6 Rendita € 29.128,00 Piano S1-T-1

I proprietari catastali corrispondono ai proprietari reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	241	1		A3	1	6.5		291,28	S1-T-1	

### Corrispondenza catastale

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono state riscontrate delle difformità. Dette difformità riguardano riguardavano nello specifico:

- Al pino seminterrato non risultava accatastata una porzione di immobile
- Al piano terra non risultava accatastata una porzione di immobile e la distribuzione interna risultava difforme
- Al piano primo non risultava accatastata una porzione di immobile.

Dette difformità sono state segnalate al G.E. Dott. Luca Buffoni il quale ha autorizzato il sottoscritto a procedere con l'accatastamento delle porzioni mancanti nonché alla risoluzione delle difformità presenti, pertanto allo stato attuale lo stato dei luoghi corrisponde con la planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

La documentazione degli atti di causa risulta completa, ai sensi dell'articolo 567 secondo comma del c.p.c. La stessa documentazione non presenta delle incongruenze rispetto ai soggetti ed i beni di cui alla presente procedura.

## PATTI



L'immobile è pignorato per la quota di 1/4 a carico del  
1/4 a carico della  
in regime di comunione legale. La restante quota di 1/2 è intestata ai coniugi  
Nell'immobile allo stato  
attuale non risultano contratti di locazione in essere.

## CONDIZIONI

---

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile è indipendente, distribuito su due livelli. Non risultano parti comuni con altre unità.

## SERVITÙ

---

Dalla documentazione di causa e dalle ricerche effettuate dal sottoscritto non risultano servitù a carico dell'immobile oggetto di esecuzione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Allo stato attuale l'unità si presenta in pessime condizioni di manutenzione e parziale stato di abbandono. Le caratteristiche costruttive principali sono:

Struttura portante verticale in blocchi di cls e tufo.

Solai in latero cemento e copertura a tetto con tegole.

Intonaci esterni al civile con tinteggiatura di colore marrone.

Intonaci interni al civile e tinteggiatura di colore bianco.

Pavimentazioni interne in gres.

Infissi esterni in legno con avvolgibile in pvc al piano primo.

Infissi interni in legno al piano primo.

Infissi esterni in alluminio con serranda in lamiera al piano terra.

Scala di accesso al piano primo rivestita in marmo.

Impianto elettrico, idrico di tutta l'unità in precarie condizioni di manutenzione.

L'unità non è dotata di impianto termico ed impianto per la produzione di acqua calda.

L'unità è dotata di un terrazzo ad uso esclusivo al piano primo ed un cortile al piano terra.

L'altezza interna dell'unità immobiliare è rispettivamente, 2.95 mt al piano primo; 2.95 (h. media) al piano terra; 2.04 mt (h. media) al piano seminterrato. La distribuzione interna è la seguente: n.° 2 vani collegati tra loro ed un servizio igienico al piano terra; una cantina al piano seminterrato da cui si accede dal cortile del piano terra; n.° 3 camere da letto, una cucina/soggiorno, un servizio igienico, due disimpegni ed un terrazzo al piano primo.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero, nella disponibilità dei comproprietari.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/1984		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MARIO FAEDDA	17/02/1984	11305	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			17/02/1984	2097	1745
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di SASSARI aggiornate al 22/04/2013, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a SASSARI il 14/03/1994  
Reg. gen. 3145 - Reg. part. 474  
Quota: 1/2  
Importo: € 180.759,91  
A favore  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente



- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE ART 77 DPR 602/73  
Iscritto a SASSARI il 05/01/2010  
Reg. gen. 236 - Reg. part. 42  
Importo: € 348.353,83  
A favore di

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a SASSARI il 28/11/1994  
Reg. gen. 13224 - Reg. part. 9024  
A favore di  
Contro
- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE PIGNORAMENTO**  
Trascritto a SASSARI il 05/04/2013  
Reg. gen. 5243 - Reg. part. 3624  
A favore di  
Contro

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **RESTRIZIONE DEI BENI**  
Iscritto a SASSARI il 03/12/2004  
Reg. gen. 21582 - Reg. part. 2951

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato oggetto di esecuzione ricade nella Zona "A" del piano particolareggiato del Comune di Usini - Comparto 5, lotto 7, scheda 45.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Agli atti del Comune di Usini è presente esclusivamente una pratica edilizia riguardante "Modifiche del prospetto e di destinazione d'uso della casa sita in Via Roma n.° 43" - Concessione edilizia n.° 41 del 15/02/1985, riguardante il piano terra. Negli archivi del comune di Usini non sono presenti pratiche edilizie riguardanti il piano primo.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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





- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto in loco e presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Usini sono emerse delle difformità edilizie tra lo stato di fatto e lo stato presente presso gli uffici comunali. Negli archivi del comune di Usini non sono presenti pratiche edilizie riguardanti il piano primo, pertanto non è possibile risalire alla effettiva realizzazione dello stesso. In ogni caso in base alla scheda n.° 45, del piano particolareggiato del Comune di Usini che si allega alla presente, tutta la volumetria esistente risulta inserita nei dati planivolumetrici attuali. Le difformità dell'immobile possono essere sanate con la presentazione di un accertamento di conformità ai sensi della legge 47/85. I costi per la presentazione dell'accertamento di conformità ai sensi della legge 47/85 ammontano ad € 3.000,00 (tremila/00), oltre oneri, iva ed oneri comunali. I costi per l'adeguamento degli impianti non vengono quantificati in quanto in fase di stima dall'importo unitario viene detratta una percentuale di vetustà e superamento tecnico dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Usini (SS) - VIA DELLA RINASCITA N.° 31

## TITOLARITÀ

---

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

- 

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- 

## CONFINI

---

Il bene confina al piano terra con i subalterni n.° 6 e 7, anch'essi oggetto di esecuzione, ed al piano secondo con l'unità identificata con il subalterno 3. Il fabbricato in generale confina con Via Della Rinascita e con il cortile interno annesso al fabbricato.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	155,85 mq	223,00 mq	1,00	223,00 mq	3,10 m	PRIMO
Balcone scoperto	76,00 mq	85,20 mq	0,25	21,30 mq	0,00 m	primo
Balcone scoperto	4,20 mq	4,20 mq	0,25	1,05 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>245,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,05</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>245,47 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/01/1989</b> al <b>18/10/2013</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 257, Sub. 2 Categoria A2 Cl.U, Cons. 9 Rendita € 720,46 Piano 1

Gli intestati catastali corrispondono con quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	257	2		A2	U	9		720,46	1	

### **Corrispondenza catastale**

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono state riscontrate delle difformità a seguito dell'ampliamenti del vano cucina verso la terrazza esistente.

## PRECISAZIONI



La documentazione degli atti di causa risulta completa, ai sensi dell'articolo 567 secondo comma del c.p.c. La stessa documentazione non presenta delle incongruenze rispetto ai soggetti ed i beni di cui alla presente procedura.

## PATTI

---

Dall'esame della documentazione e dallo stato dei luoghi si evidenzia che il bene oggetto di esecuzione risulta pignorato per la quota di 1/2 a carico del sig. .... La restante quota di proprietà pari ad 1/2 risulta intestata al sig. .... . Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dal Sig. .... 4 in qualità di comproprietario e dalla signora .... 2 in qualità di coniuge del sig.

## CONDIZIONI

---

L'immobile risulta occupato dal

## PARTI COMUNI

---

Sono parti comuni ai subalterni 2-3 (entrambi oggetto di esecuzione), il vano scala di collegamento tra il piano terra ed il piano secondo.

## SERVITÙ

---

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, non risultano servitù a carico dell'unità oggetto di esecuzione

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Allo stato attuale l'unità si presenta in buone condizioni di manutenzione, nonostante il superamento tecnico dovuto alla vetustà dell'immobile. Le caratteristiche costruttive principali sono:

Struttura portante verticale in blocchi di cls.

Solai in latero cemento e copertura a tetto con tegole.

Intonaci esterni al civile con tinteggiatura di colore giallo.

Intonaci interni al civile e tinteggiatura di colore bianco.

Pavimentazioni interne in gres.

Infissi esterni in legno con avvolgibile in pvc.

Infissi interni in legno .

Impianto idrico sanitario dei servizi igienici in buone condizioni con sanitari in vetrochina bianca

Impianto elettrico in buone condizioni

Scala di accesso comune ad entrambi i piani rivestita in materiale lapideo.



L'unità non è dotata di impianto di riscaldamento, mentre per la produzione di acqua calda sanitaria è presente una caldaia

Internamente l'unità è costituita da: sei camere da letto, una cucina, un servizio igienico due disimpegni, due balconi (fronte via della rinascita), un balcone verso il cortile interno, per una superficie totale di circa 185 mq. L'altezza interna dell'unità è di 3.10 mt.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1970		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di SASSARI aggiornate al 22/04/2013, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a SASSARI il 14/03/1994  
Reg. gen. 3145 - Reg. part. 474  
Quota: 1/2  
Importo: € 180.759,91
- Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE ART 77 DPR 602/73  
Iscritto a SASSARI il 05/01/2010  
Reg. gen. 236 - Reg. part. 42  
Importo: € 348.353,83  
A favore di
- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA  
Iscritto a SASSARI il 20/09/2012  
Reg. gen. 12834 - Reg. part. 1340  
Importo: € 129.214,22  
A favore di

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a SASSARI il 28/11/1994  
Reg. gen. 13224 - Reg. part. 9024
- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE PIGNORAMENTO**  
Trascritto a SASSARI il 05/04/2013  
Reg. gen. 5243 - Reg. part. 3624

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'unità fa parte di un fabbricato sito nel Comune di Usini in Via Della Rinascita n.° 29-31. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade nella Zona B2 - Comparto 71 - Lotto n.° 6 - Scheda n.° 226, del piano urbanistico Comunale di Usini. Il fabbricato è stato realizzato a seguito di nulla osta per esecuzione di lavori edili del 03/08/1970 avente come oggetto " Costruzione di una casa di abitazione e magazzini in Via Della Rinascita".

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di nulla osta per esecuzione di lavori edili del 03/08/1970 avente come oggetto " Costruzione di una casa di abitazione e magazzini in Via Della Rinascita".



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto in loco e presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Usini, sono emerse delle difformità edilizie tra lo stato di fatto e lo stato presente presso gli uffici comunali. Nell'unità oggetto di esecuzione è stato ampliato il soggiorno di circa 25 mq verso il terrazzo di pertinenza, che confina con il cortile interno del fabbricato. Allo stato attuale non è possibile sanare detto abuso in quanto all'interno del lotto in fase di realizzazione è stata utilizzata tutta la volumetria edificabile. Detta volumetria è altresì confermata dalla scheda del piano urbanistico comunale di usini (COMPARTO 71 - LOTTO N.° 6 - SCHEDA N.° 226). I costi per la presentazione dell'accertamento di conformità utili al ripristino dello stato dei luoghi ammontano ad € 3.000,00 oltre oneri, iva ed oneri comunali. Per quanto concerne i costi vivi per il ripristino dello stato dei luoghi (demolizione, conferimento a discarica dei materiali e ripristini vari) ammontano a circa 200,00 € / mq, pertanto circa 5.000,00. I costi per l'adeguamento degli impianti non vengono quantificati in quanto in fase di stima dall'importo unitario viene detratta una percentuale di vetustà e superamento tecnico dell'immobile.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Nell'unità oggetto di esecuzioni non sono presenti allo stato attuale vincoli di qualunque genere in quanto nel fabbricato non è presente un condominio regolamentato.

### **LOTTO 3**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Usini (SS) - VIA DELLA RINASCITA N.° 31

### **TITOLARITÀ**

---

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

- 



nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- 

## CONFINI

Il bene confina al pino primo con il subalterno n.° 2, anch'esso oggetto di esecuzione. Il fabbricato in generale confina con Via Della Rinascita e con il cortile interno annesso al fabbricato.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	155,85 mq	223,00 mq	1,00	223,00 mq	3,10 m	secondo
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>226,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,05</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>226,86 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/01/1989</b> al <b>18/10/2013</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 257, Sub. 3 Categoria A2 Cl.U, Cons. 8.5 Rendita € 680,43 Piano 2

Gli intestati catastali corrispondono con quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	257	3		A2	U	8.5		680,43	2	



### **Corrispondenza catastale**

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono state riscontrate delle difformità a seguito dell'ampliamenti del vano cucina del piano sottostante, il quale di conseguenza ha creato un balcone scoperto superiore rispetto a quello autorizzato.

### **PRECISAZIONI**

---

La documentazione degli atti di causa risulta completa, ai sensi dell'articolo 567 secondo comma del c.p.c. La stessa documentazione non presenta delle incongruenze rispetto ai soggetti ed i beni di cui alla presente procedura.

### **PATTI**

---

Dall'esame della documentazione e dallo stato dei luoghi si evidenzia che il bene oggetto di esecuzione risulta pignorato per la quota di 1/2 a carico del sig. . La restante quota di proprietà pari ad 1/2 risulta intestata .  
Allo stato attuale l'immobile risulta occupato

### **CONDIZIONI**

---

L'immobile risulta occupato

### **PARTI COMUNI**

---

Sono parti comuni ai subalterni 2-3 (entrambi oggetto di esecuzione), il vano scala di collegamento tra il piano terra ed il piano secondo.

### **SERVITÙ**

---

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, non risultano servitù a carico dell'unità oggetto di esecuzione

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Allo stato attuale l'unità si presenta in buone condizioni di manutenzione, nonostante il superamento tecnico dovuto alla vetustà dell'immobile. Le caratteristiche costruttive principali sono:

Struttura portante verticale in blocchi di cls.

Solai in latero cemento e copertura a tetto con tegole.

Intonaci esterni al civile con tinteggiatura di colore giallo.

Intonaci interni al civile e tinteggiatura di colore bianco.

Pavimentazioni interne in gres.





Infissi esterni in legno con avvolgibile in pvc.

Infissi interni in legno .

Impianto idrico sanitario dei servizi igienici in buone condizioni con sanitari in vetrochina bianca

Impianto elettrico in buone condizioni

Scala di accesso comune ad entrambi i piani rivestita in materiale lapideo.

L'unità non è dotata di impianto di riscaldamento, mentre per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico.

Internamente l'unità è costituita da: sei camere da letto, una cucina, due servizio igienici due disimpegni, due balconi (fronte via della rinascita), un balcone verso il cortile interno, per una superficie totale di circa 185 mq. L'altezza interna dell'unità è di 3.10 mt.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1970		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di SASSARI aggiornate al 22/04/2013, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a SASSARI il 14/03/1994  
Reg. gen. 3145 - Reg. part. 474  
Quota: 1/2  
Importo: € 180.759,91  
  
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE ART 77 DPR 602/73  
Iscritto a SASSARI il 05/01/2010  
Reg. gen. 236 - Reg. part. 42  
Importo: € 348.353,83
- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA  
Iscritto a SASSARI il 20/09/2012  
Reg. gen. 12834 - Reg. part. 1340  
Importo: € 129.214,22  
A favore di

### ***Trascrizioni***

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a SASSARI il 28/11/1994  
Reg. gen. 13224 - Reg. part. 9024
- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE PIGNORAMENTO**  
Trascritto a SASSARI il 05/04/2013  
Reg. gen. 5243 - Reg. part. 3624

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'unità fa parte di un fabbricato sito nel Comune di Usini in Via Della Rinascita n.° 29-31. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade nella Zona B2 - Comparto 71 - Lotto n.° 6 - Scheda n.° 226, del piano urbanistico Comunale di Usini. Il fabbricato è stato realizzato a seguito di nulla osta per esecuzione di lavori edili del 03/08/1970 avente come oggetto " Costruzione di una casa di abitazione e magazzini in Via Della Rinascita".

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---



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

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di nulla osta per esecuzione di lavori edili del 03/08/1970 avente come oggetto " Costruzione di una casa di abitazione e magazzini in Via Della Rinascita".

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto in loco e presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Usini, sono emerse delle difformità edilizie tra lo stato di fatto e lo stato presente presso gli uffici comunali. Nell'unità oggetto di esecuzione il balcone che si affaccia verso il cortile interno risulta molto più grande in termini di superficie a causa dell'ampliamento della zona cucina del piano sottostante già evidenziato nel lotto precedente. Allo stato attuale non è possibile sanare detto abuso in quanto all'interno del lotto in fase di realizzazione è stata utilizzata tutta la volumetria edificabile. Detta volumetria è altresì confermata dalla scheda del piano urbanistico comunale di Usini (COMPARTO 71 - LOTTO N.° 6 - SCHEDA N.° 226). I costi per la presentazione dell'accertamento di conformità utili al ripristino dello stato dei luoghi ammontano ad € 3.000,00 oltre oneri, iva ed oneri comunali. Per quanto concerne i costi vivi per il ripristino dello stato dei luoghi (demolizione, conferimento a discarica dei materiali e ripristini vari) ammontano ad circa 100,00 € / mq, (incidenza piano superiore) pertanto circa 2.500,00. I costi per l'adeguamento degli impianti non vengono quantificati in quanto in fase di stima dall'importo unitario viene detratta una percentuale di vetustà e superamento tecnico dell'immobile.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **LOTTO 4**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Usini (SS) - VIA DELLA RINASCITA 29

#### **TITOLARITÀ**

---

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



nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

## CONFINI

Il bene confina al piano primo con il subalterno n.° 2, anch'esso oggetto di esecuzione, con il subalterno n.° 8 a destra rispetto a Via Della Rinascita. Il fabbricato in generale confina con Via Della Rinascita e con il cortile interno annesso al fabbricato.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	138,00 mq	165,72 mq	1,00	165,72 mq	3,20 m	terra
Cortile	140,40 mq	140,40 mq	0,18	25,27 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>190,99 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>190,99 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/01/1989</b> al <b>05/09/2014</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 257, Sub. 6 Categoria C2 Cl.2, Cons. 127 Superficie catastale 192 Rendita € 472,25 Piano terra
Dal <b>09/09/2014</b> al <b>09/09/2014</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 257, Sub. 7 Categoria C2 Cl.1, Cons. 127 Superficie catastale 178 Rendita € 400,10 Piano terra



Gli intestati catastali corrispondono con quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	257	7		C2	1	127	178	400,1	terra	

### Corrispondenza catastale

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono state riscontrate delle difformità. Dette difformità riguardano riguardavano nello specifico:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Nel cortile annesso al locale deposito era presente un locale deposito non accatastato.

Dette difformità sono state segnalate al G.E. Dott. Luca Buffoni il quale ha autorizzato il sottoscritto a procedere con l'accatastamento delle porzioni mancanti nonché alla risoluzione delle difformità presenti, pertanto allo stato attuale la planimetria catastale corrisponde con lo stato reale.

## PRECISAZIONI

La documentazione degli atti di causa risulta completa, ai sensi dell'articolo 567 secondo comma del c.p.c. La stessa documentazione non presenta delle incongruenze rispetto ai soggetti ed i beni di cui alla presente procedura.

## PATTI

Dall'esame della documentazione e dallo stato dei luoghi si evidenzia che il bene oggetto di esecuzione risulta pignorato per la quota di 1/2 a carico del sig. . La restante quota di proprietà pari ad 1/2 risulta di intestata al sig. . Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dalla signora |

## CONDIZIONI

L'immobile risulta occupato

## PARTI COMUNI

Nell'immobile oggetto di esecuzione non sono presente parti comuni e condominiali da segnalare ad eccezione di alcune parti impiantistiche che risultano in uso comune a tutti i subalterni del fabbricato.



## SERVITÙ

Nel cortile esterno al locale oggetto di esecuzione è presente una porzione di fabbricato che occupa il cortile dell'unità oggetto di esecuzione. Detto sconfinamento non risulta nelle planimetrie catastali comunali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Allo stato attuale l'unità si presenta in buone condizioni di manutenzione generale, ma alcune parti risultano ancora non ultimate. Le caratteristiche costruttive principali sono:

Struttura portante verticale in blocchi di cls e tamponatura in poroton laterale.

Solai in latero cemento e copertura a tetto con tegole.

Intonaci esterni al civile con tinteggiatura di colore giallo.

Intonaci interni al civile e tinteggiatura di colore bianco (alcune parti non sono ultimate).

Pavimentazioni interne in gres.

Infissi esterni in alluminio con serranda in lamiera nel prospetto principale.

Impianto elettrico parziale sotto traccia, in fase di realizzazione.

Internamente l'unità è costituita da: n.° 3 ambienti magazzino, un cortile esterno ed un locale magazzino esterno, per una superficie totale di circa 130 mq. L'altezza interna dell'unità è di 3.30 mt.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1970		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di SASSARI aggiornate al 22/04/2013, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a SASSARI il 14/03/1994  
Reg. gen. 3145 - Reg. part. 474  
Quota: 1/2  
Importo: € 180.759,91  
  
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE ART 77 DPR 602/73  
Iscritto a SASSARI il 05/01/2010  
Reg. gen. 236 - Reg. part. 42  
Importo: € 348.353,83  
A favore di
- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA  
Iscritto a SASSARI il 20/09/2012  
Reg. gen. 12834 - Reg. part. 1340  
Importo: € 129.214,22  
A favore di

### *Trascrizioni*

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a SASSARI il 28/11/1994  
Reg. gen. 13224 - Reg. part. 9024
- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE PIGNORAMENTO**  
Trascritto a SASSARI il 05/04/2013  
Reg. gen. 5243 - Reg. part. 3624

## NORMATIVA URBANISTICA

---



L'unità fa parte di un fabbricato sito nel Comune di Usini in Via Della Rinascita n.° 29-31. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade nella Zona B2 - Comparto 71 - Lotto n.° 6 - Scheda n.° 226, del piano urbanistico Comunale di Usini. Il fabbricato è stato realizzato a seguito di nulla osta per esecuzione di lavori edili del 03/08/1970 avente come oggetto " Costruzione di una casa di abitazione e magazzini in Via Della Rinascita".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di nulla osta per esecuzione di lavori edili del 03/08/1970 avente come oggetto " Costruzione di una casa di abitazione e magazzini in Via Della Rinascita".

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto in loco e presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Usini sono emerse delle difformità edilizie tra lo stato di fatto e lo stato di cui all'autorizzazione del 03/08/1970 avente come oggetto " Costruzione di una casa di abitazione e magazzini in Via Della Rinascita". Dette difformità riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di un locale deposito nel cortile annesso all'unità oggetto di esecuzione, realizzato senza autorizzazione edilizia. Dalla documentazione non si evince se la porzione non presente agli atti sia stata realizzata ante 1967. In ogni caso in base alla scheda n.° 226, del piano particolareggiato del Comune di Usini che si allega alla presente, tutta la volumetria esistente risulta inserita nei dati planivolumetrici attuali. Le difformità dell'immobile possono essere sanate con la presentazione di un accertamento di conformità ai sensi della legge 47/85. I costi per la presentazione dell'accertamento di conformità ai sensi della legge 47/85 ammontano ad € 3.000,00 (tremila/00), oltre oneri, iva ed oneri comunali. I costi per l'adeguamento degli impianti non vengono quantificati in quanto in fase di stima dall'importo unitario viene detratta una percentuale di vetustà e superamento tecnico dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:





- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Usini (SS) - VIA DELLA RINASCITA S.N.C.

## TITOLARITÀ

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

- 

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- 

## CONFINI

Il bene confina al piano primo con il subalterno n.° 2, anch'esso oggetto di esecuzione, con il subalterno 7 a sinistra rispetto a Via Della Rinascita. Il fabbricato in generale confina con Via Della Rinascita e con il cortile interno annesso al fabbricato.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	152,02 mq	172,36 mq	1,00	172,36 mq	3,20 m	terra
Cortile	115,08 mq	115,08 mq	0,18	20,71 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>193,07 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>193,07 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/01/1989</b> al <b>09/09/2014</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 257, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 127 Rendita € 472,25 Piano TERRA



Dal 09/09/2014 al 09/09/2014	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 257, Sub. 8 Categoria C2 Cl.1, Cons. 127 Superficie catastale 192 Rendita € 400,10 Piano TERRA
------------------------------	--

Gli intestati catastali corrispondono con quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	257	8		C2	1	127	178	400,1	T	

### Corrispondenza catastale

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono state riscontrate delle difformità. Dette difformità riguardano riguardavano nello specifico:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Nel cortile annesso al locale deposito era presente un locale deposito non accatastato.

Dette difformità sono state segnalate al G.E. Dott. Luca Buffoni il quale ha autorizzato il sottoscritto a procedere con l'accatastamento delle porzioni mancanti nonché alla risoluzione delle difformità presenti, pertanto allo stato attuale la planimetria catastale corrisponde con lo stato reale.

## PRECISAZIONI

La documentazione degli atti di causa risulta completa, ai sensi dell'articolo 567 secondo comma del c.p.c. La stessa documentazione non presenta delle incongruenze rispetto ai soggetti ed i beni di cui alla presente procedura.

## PATTI

Dall'esame della documentazione e dallo stato dei luoghi si evidenzia che il bene oggetto di esecuzione risulta pignorato  
restante quota d  
Allo stato attuale l'immobile risulta occupato

## CONDIZIONI



L'immobile risulta occupato dal

## PARTI COMUNI

---

Nell'immobile oggetto di esecuzione non sono presente parti comuni e condominiali da segnalare ad eccezione di alcune parti impiantistiche che risultano in uso comune a tutti i subalterni del fabbricato.

## SERVITÙ

---

Nell'unità oggetto di esecuzione non gravano servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Allo stato attuale l'unità si presenta in buone condizioni di manutenzione nonostante il superamento tecnico dovuto alla vetustà del fabbricato. Le caratteristiche costruttive principali sono:

Struttura portante verticale in blocchi di cls.

Solai in latero cemento e copertura a tetto con tegole.

Intonaci esterni al civile con tinteggiatura di colore giallo.

Intonaci interni al civile e tinteggiatura di colore bianco.

Pavimentazioni interne in gres.

Infissi esterni in alluminio con serranda in lamiera nel prospetto principale.

Impianto idrico sanitario dei servizi igienici in buone condizioni con sanitari in vetrochina bianca

Impianto elettrico parziale sotto traccia

Internamente l'unità è costituita da: n.º 3 ambienti magazzino, un cortile esterno e due locali magazzino esterni, per una superficie totale di circa 150 mq. L'altezza interna dell'unità è di 3.30 mt.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dal sig.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1970		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>					
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di SASSARI aggiornate al 22/04/2013, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a SASSARI il 14/03/1994  
Reg. gen. 3145 - Reg. part. 474  
Quota: 1/2  
Importo: € 180.759,91  
  
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE ART 77 DPR 602/73  
Iscritto a SASSARI il 05/01/2010  
Reg. gen. 236 - Reg. part. 42  
Importo: € 348.353,83
- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA  
Iscritto a SASSARI il 20/09/2012  
Reg. gen. 12834 - Reg. part. 1340  
Importo: € 129.214,22  
A favore di

##### *Trascrizioni*

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a SASSARI il 28/11/1994  
Reg. gen. 13224 - Reg. part. 9024



- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE PIGNORAMENTO**

Trascritto a SASSARI il 05/04/2013

Reg. gen. 5243 - Reg. part. 3624

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'unità fa parte di un fabbricato sito nel Comune di Usini in Via Della Rinascita n.° 29-31. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade nella Zona B2 - Comparto 71 - Lotto n.° 6 - Scheda n.° 226, del piano urbanistico Comunale di Usini. Il fabbricato è stato realizzato a seguito di nulla osta per esecuzione di lavori edili del 03/08/1970 avente come oggetto " Costruzione di una casa di abitazione e magazzini in Via Della Rinascita".

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di nulla osta per esecuzione di lavori edili del 03/08/1970 avente come oggetto " Costruzione di una casa di abitazione e magazzini in Via Della Rinascita".

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto in loco e presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Usini sono emerse delle difformità edilizie tra lo stato di fatto e lo stato di cui all'autorizzazione del 03/08/1970 avente come oggetto " Costruzione di una casa di abitazione e magazzini in Via Della Rinascita". Dette difformità riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di un locale deposito nel cortile annesso all'unità oggetto di esecuzione, realizzato senza autorizzazione edilizia. Dalla documentazione non si evince se la porzione non presente agli atti sia stata realizzata ante 1967. In ogni caso in base alla scheda n.° 226, del piano particolareggiato del Comune di Usini che si allega alla presente, tutta la volumetria esistente risulta inserita nei dati planivolumetrici attuali. Le difformità dell'immobile possono essere sanate con la presentazione di un accertamento di conformità ai sensi della legge 47/85. I costi per la presentazione dell'accertamento di conformità ai sensi della legge 47/85 ammontano ad € 3.000,00 (tremila/00), oltre oneri, iva ed oneri comunali. I costi per l'adeguamento degli impianti non vengono quantificati in quanto in fase di stima dall'importo unitario viene detratta una percentuale di vetustà e superamento tecnico dell'immobile.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto in loco e presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Usini sono emerse delle difformità edilizie tra lo stato di fatto e lo stato di cui all'autorizzazione del 03/08/1970 avente come oggetto " Costruzione di una casa di abitazione e magazzini in Via Della Rinascita". Dette difformità riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di un locale deposito nel cortile annesso all'unità oggetto di esecuzione, realizzato senza autorizzazione edilizia. Dalla documentazione non si evince se la porzione non presente agli atti sia stata realizzata ante 1967. In ogni caso in base alla scheda n.º 226, del piano particolareggiato del Comune di Usini che si allega alla presente, tutta la volumetria esistente risulta inserita nei dati planivolumetrici attuali. Le difformità dell'immobile possono essere sanate con la presentazione di un accertamento di conformità ai sensi della legge 47/85. I costi per la presentazione dell'accertamento di conformità ai sensi della legge 47/85 ammontano ad € 3.000,00 (tremila/00), oltre oneri, iva ed oneri comunali. I costi per l'adeguamento degli impianti non vengono quantificati in quanto in fase di stima dall'importo unitario viene detratta una percentuale di vetustà e superamento tecnico dell'immobile.

## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - VIA LOGUDORO N.º 22

## TITOLARITÀ

---

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

- 

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- 

- 

## CONFINI

---



L'unità immobiliare confina con altre unità immobiliare del fabbricato, con la Via Logudoro e con un cortile interno.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,78 mq	123,50 mq	1,00	123,50 mq	3,00 m	primo
Balcone scoperto	5,13 mq	5,13 mq	0,25	1,28 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>124,78 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>124,78 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/11/1982 al 19/09/1984		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 64, Part. 256, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6.5 Rendita € 469,98 Piano primo
Dal 19/09/1984 al 03/01/1986		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 64, Part. 256, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6.5 Rendita € 469,98 Piano primo
Dal 03/01/1986 al 01/01/1992		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 64, Part. 256, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6.5 Rendita € 469,98 Piano primo
Dal 01/01/1992 al 20/04/2013		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 64, Part. 256, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6.5 Rendita € 469,98 Piano primo

Gli intestati catastali corrispondono con quelli reali.

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	256	2		A3	2	6.5		469,98	primo	

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale corrisponde con lo stato reale dei luoghi. Nell'unità oggetto di esecuzione al momento del sopralluogo erano in corso dei lavori di cui alla concessione edilizia n.° 224/2009 rilasciata dal comune di Alghero - " Sopraelevazione, modifica prospettiva e destinazione d'uso di un fabbricato residenziale".

### **PRECISAZIONI**

La documentazione degli atti di causa risulta completa, ai sensi dell'articolo 567 secondo comma del c.p.c. La stessa documentazione non presenta delle incongruenze rispetto ai soggetti ed i beni di cui alla presente procedura.

### **PATTI**

Dall'esame della documentazione e dallo stato dei luoghi si evidenzia che il bene oggetto di esecuzione risulta pignorato per la quota di 1/3 a carico della signora

### **CONDIZIONI**

Al momento del sopralluogo nell'immobile erano presenti

### **PARTI COMUNI**

Risultano parti comuni all'unità oggetto di esecuzione, il vano ascensore in corso di realizzazione (come da concessione edilizia n.° 224/2009, l'ingresso principale del fabbricato nonché il vano scala di collegamento tra i piani. Si precisa che al momento del sopralluogo i lavori della realizzazione del vano ascensore risultavano sospesi.

### **SERVITÙ**

Nell'unità oggetto di esecuzione non risultano gravare particolari servitù ad eccezione delle opere di cui alla concessione edilizia n.° 224/2009 rilasciata dal Comune di Alghero.





## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Allo stato attuale l'unità si presenta in buone condizioni di manutenzione. Le caratteristiche costruttive principali sono:

Struttura portante verticale in blocchi di cls.

Solai in latero cemento e copertura a tetto con tegole.

Intonaci esterni al civile con tinteggiatura di colore giallo.

Intonaci interni al civile e tinteggiatura di colore bianco.

Pavimentazioni interne in gres.

Infissi esterni in legno con avvolgibile in pvc.

Infissi interni in legno .

Impianto idrico sanitario dei servizi igienici in buone condizioni con sanitari in vetrochina bianca

Impianto elettrico, idrico sanitario in buone condizioni. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, l'unità immobiliare è dotata di impianto di condizionamento caldo/freddo.

Internamente l'unità è costituita da: 3 camere da letto, una cucina, 2 servizi igienici due disimpegni, 2 balconi (fronte via Logudoro) ed una terrazza verso il cortile interno, per una superficie totale di circa 110 mq. L'altezza interna dell'unità è di 3.00 mt.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla signora

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/08/1997		<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di SASSARI aggiornate al 22/04/2013, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a SASSARI il 14/03/1994  
Reg. gen. 3145 - Reg. part. 474  
Quota: 1/2  
Importo: € 180.759,91  
  
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE ART 77 DPR 602/73  
Iscritto a SASSARI il 05/01/2010  
Reg. gen. 236 - Reg. part. 42  
Importo: € 348.353,83
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77  
Iscritto a SASSARI il 13/08/2010  
Reg. gen. 14171 - Reg. part. 3682  
Importo: € 64.256,15  
A favore di

### *Trascrizioni*

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a SASSARI il 28/11/1994  
Reg. gen. 13224 - Reg. part. 9024
- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE PIGNORAMENTO**  
Trascritto a SASSARI il 05/04/2013  
Reg. gen. 5243 - Reg. part. 3624

### *Annotazioni a iscrizioni*

- **RESTRIZIONE DEI BENI**  
Iscritto a SASSARI il 03/12/2004  
Reg. gen. 21582 - Reg. part. 2951



### **Annotazioni a trascrizioni**

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Trascritto a SASSARI il 03/12/2004  
Reg. gen. 21583 - Reg. part. 2952

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'unità oggetto di esecuzione si trova nella zona B2 del piano urbanistico comunale di Alghero e ricade nell'ambito paesaggistico - TAV N.° 13 ALGHERO, del piano paesaggistico regionale della Sardegna.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli ultimi provvedimenti edilizi autorizzati dal Comune di Alghero relativamente all'unità oggetto di esecuzione sono i seguenti: concessione edilizia n.°169/2004, concessione edilizia n.°224/2009 e concessione edilizia n.° 334/2009, tutte rilasciate dal Comune di Alghero.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto in loco e presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Alghero, non sono state riscontrate difformità rispetto al progetto autorizzato. Alla data del sopralluogo 11/11/2013, i lavori di cui alle concessioni edilizie citate nel punto precedente non erano stati ancora ultimati.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## **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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La formazione dei singoli lotti si è resa necessaria a seguito della molteplicità dei beni oggetto di esecuzione.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Usini (SS) - VIA ROMA

Il bene oggetto di esecuzione è una unità immobiliare sita nel Comune di Usini, in Via Roma n.° 38 (45 con la nuova numerazione comunale), costituita da n.° 2 piani fuori terra ed uno interrato. Il piano terra è destinato a locale di sgombero, con annessa una cantina al piano interrato. Il piano primo è destinato ad abitazione e risulta indipendente rispetto al resto dell'unità immobiliare. Entrambi le porzioni hanno accesso indipendente dalla Via Roma. Dal punto di vista estrinseco nella zona sono presenti tutti i servizi primari come scuole, negozi, luoghi di culto e linee di trasporto pubblico per il collegamento con il centro provinciale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 241, Sub. 1, Categoria A3  
 Valore di stima del bene: € 70.436,63  
 In base ai valori della banca dati dell'osservatorio immobiliare, le quotazioni per immobili simili a quelli oggetto di esecuzione, variano da € 850,00 ad € 1.100,00 per mq per quanto riguarda le abitazioni. Per i locali magazzino le quotazioni medie variano da € 400,00 ad € 550,00 per mq. Per l'immobile oggetto di esecuzione si considera una valutazione media di € 750,00 per mq si superficie commerciale. All'importo di € 750,00 va detratta una percentuale di vetustà, superamento tecnico e redazione dell'accertamento di conformità, pari al 30%, pertanto l'importo unitario di applicazione ammonta ad € 525,00/mq. La detrazione comprende anche l'incidenza per la redazione dell'accertamento di conformità quantificata in € 3.000,00 oltre iva, cassa previdenza ed eventuali oneri comunali aggiuntivi al momento non quantificabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Usini (SS) - VIA ROMA	268,33 mq	525,00 €/mq	€ 140.873,25	50,00	€ 70.436,63
Totale lotto:					€ 70.436,63

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Usini (SS) - VIA DELLA RINASCITA N.° 31

Il bene è una unità immobiliare destinata ad abitazione, sita nel Comune di Usini in Via Della



Rinascita n.° 31 - Piano Primo. Il bene fa parte di un fabbricato che si articola su 3 piani fuori terra, costituito da n.° 4 unità immobiliari (due locali deposito e due abitazioni), con annessi servizi e cortile. Tutte le unità immobiliari facenti parte i fabbricato sono oggetto della seguente procedura, per la parte di quota dell'esecutato. Dal punto di vista estrinseco nella zona sono presenti tutti i servizi primari come scuole, negozi, luoghi di culto e linee di trasporto pubblico per il collegamento con il centro provinciale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 257, Sub. 2, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 79.777,75

In base ai valori della banca dati dell'osservatorio immobiliare, le quotazioni per immobili simili a quelli oggetto di esecuzione, variano da € 800,00 ad € 1.100,00 per mq. Per l'immobile oggetto di esecuzione si considera una quotazione media di € 1.000,00/mq. All'importo di € 1.000,00 va detratta una percentuale di vetustà, superamento tecnico e redazione dell'accertamento di conformità per il ripristino dello stato di progetto, pari al 35%, pertanto l'importo unitario di applicazione ammonta ad € 650,00/mq. La detrazione comprende anche l'incidenza per la redazione dell'accertamento di conformità nonché le spese per il ripristino dello stato di progetto quantificata in € 8.000,00 oltre iva, cassa previdenza ed eventuali oneri comunali aggiuntivi al momento non quantificabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Appartamento Usini (SS) - VIA DELLA RINASCITA N.° 31	245,47 mq	650,00 €/mq	€ 159.555,50	50,00	€ 79.777,75
Totale lotto:					€ 79.777,75

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Usini (SS) - VIA DELLA RINASCITA N.° 31

Il bene è una unità abitativa destinata ad abitazione, sita nel Comune di Usini in Via Della Rinascita n.° 31 - Piano Secondo. Il bene fa parte di un fabbricato che si articola su 3 piani fuori terra, costituito da n.° 4 unità immobiliari (due locali deposito e due abitazioni), con annessi servizi e cortile. Tutte le unità immobiliari facenti parte i fabbricato sono oggetto della seguente procedura, per la parte di quota dell'esecutato. Dal punto di vista estrinseco nella zona sono presenti tutti i servizi primari come scuole, negozi, luoghi di culto e linee di trasporto pubblico per il collegamento con il centro provinciale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 257, Sub. 3, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 79.401,00

In base ai valori della banca dati dell'osservatorio immobiliare, le quotazioni per immobili simili a quelli oggetto di esecuzione, variano da € 800,00 ad € 1.100,00 per mq. Per l'immobile oggetto di esecuzione si considera una quotazione media di € 1.000,00/mq. All'importo di € 1.000,00 va detratta una percentuale di vetustà, superamento tecnico e redazione dell'accertamento di conformità per il ripristino dello stato di progetto, pari al 30%, pertanto l'importo unitario di applicazione ammonta ad € 700,00/mq. La detrazione comprende anche l'incidenza per la redazione dell'accertamento di conformità nonché le spese per il ripristino dello stato di progetto quantificate in € 5.500,00 oltre iva, cassa previdenza ed eventuali oneri comunali aggiuntivi al momento non quantificabili.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Usini (SS) - VIA DELLA RINASCITA N.° 31	226,86 mq	700,00 €/mq	€ 158.802,00	50,00	€ 79.401,00
Totale lotto:					€ 79.401,00

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Usini (SS) - VIA DELLA RINASCITA 29

Il bene è una locale deposito sito nel Comune di Usini in Via Della Rinascita n.° 31 -Piano Terra. Il bene fa parte di un fabbricato che si articola su 3 piani fuori terra, costituito da n.° 4 unità immobiliari (due locali deposito e due abitazioni), con annessi servizi e cortile. Tutte le unità immobiliari facenti parte i fabbricato sono oggetto della seguente procedura, per la parte di quota dell'esecutato. Dal punto di vista estrinseco nella zona sono presenti tutti i servizi primari come scuole, negozi, luoghi di culto e linee di trasporto pubblico per il collegamento con il centro provinciale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 257, Sub. 7, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 32.229,57 In base ai valori della banca dati dell'osservatorio immobiliare, le quotazioni per immobili simili a quelli oggetto di esecuzione, variano da € 350,00 ad € 450,00 per mq. Per l'immobile oggetto di esecuzione si considera una quotazione media di € 400,00/mq. All'importo di € 400,00 va detratta una percentuale di vetustà e superamento tecnico, pari al 25%, pertanto l'importo unitario di applicazione ammonta ad € 337,50. La detrazione comprende anche l'incidenza per la redazione dell'accertamento di conformità quantificate in € 3.000,00 oltre iva, cassa previdenza ed eventuali oneri comunali aggiuntivi al momento non quantificabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene N° 4</b> - Deposito Usini (SS) - VIA DELLA RINASCITA 29	190,99 mq	33.750,00 €/mq	€ 64.459,13	50,00	€ 32.229,57
Totale lotto:					€ 32.229,57

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Usini (SS) - VIA DELLA RINASCITA S.N.C.

Il bene è una locale deposito sito nel Comune di Usini in Via Della Rinascita S.N.C. -Piano Terra. Il bene fa parte di un fabbricato che si articola su 3 piani fuori terra, costituito da n.° 4 unità



immobiliari (due locali deposito e due abitazioni), con annessi servizi e cortile. Tutte le unità immobiliari facenti parte i fabbricato sono oggetto della seguente procedura, per la parte di quota dell'esecutato. Dal punto di vista estrinseco nella zona sono presenti tutti i servizi primari come scuole, negozi, luoghi di culto e linee di trasporto pubblico per il collegamento con il centro provinciale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 257, Sub. 8, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 32.580,57 In base ai valori della banca dati dell'osservatorio immobiliare, le quotazioni per immobili simili a quelli oggetto di esecuzione, variano da € 350,00 ad € 450,00 per mq. Per l'immobile oggetto di esecuzione si considera una quotazione media di € 400,00/mq. All'importo di € 400,00 va detratta una percentuale di vetustà e superamento tecnico, pari al 25%, pertanto l'importo unitario di applicazione ammonta ad € 337,50. La detrazione comprende anche l'incidenza per la redazione dell'accertamento di conformità quantificate in € 3.000,00 oltre iva, cassa previdenza ed eventuali oneri comunali aggiuntivi al momento non quantificabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 5 - Deposito Usini (SS) - VIA DELLA RINASCITA S.N.C.	193,07 mq	33.750,00 €/mq	€ 65.161,13	50,00	€ 32.580,57
Totale lotto:					€ 32.580,57

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - VIA LOGUDORO N.° 22

L'unità immobiliare è un appartamento sito nel Comune di Alghero in Via Logudoro n.° 22 - Piano Primo. Il bene fa parte di un fabbricato che si articola su 4 piani fuori terra, costituito da n.° 4 unità immobiliari. Dal punto di vista estrinseco nella zona sono presenti tutti i servizi primari come scuole, negozi, luoghi di culto e linee di trasporto pubblico per il collegamento con il centro provinciale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 256, Sub. 2, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 58.224,84 In base ai valori della banca dati dell'osservatorio immobiliare, le quotazioni per immobili simili a quelli oggetto di esecuzione, variano da € 2.000,00 ad € 2.600,00 per mq. Per l'immobile oggetto di esecuzione si considera una quotazione media di € 2.000,00/mq. All'importo di € 2.000,00 va detratta una percentuale di vetustà e superamento tecnico, pari al 30%, pertanto l'importo unitario di applicazione ammonta ad € 1.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 6 - Appartamento Alghero (SS) - VIA LOGUDORO N.° 22	124,78 mq	1.400,00 €/mq	€ 174.692,00	33,33	€ 58.224,84



Totale lotto:	€ 58.224,84
---------------	-------------

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

Sassari, li 17/04/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Capula Antonio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 4 Foto - FOTO LOTTO N.° 1 (Aggiornamento al 14/02/2015)
- ✓ N° 3 Foto - FOTO LOTTO N.° 2 (Aggiornamento al 14/02/2015)
- ✓ N° 3 Foto - FOTO LOTTO N.° 3 (Aggiornamento al 14/02/2015)
- ✓ N° 4 Foto - FOTO LOTTO N.° 4 (Aggiornamento al 14/02/2015)
- ✓ N° 4 Foto - FOTO LOTTO N.° 5 (Aggiornamento al 14/02/2015)
- ✓ N° 2 Foto - FOTO LOTTO N.° 6 (Aggiornamento al 14/02/2015)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - LOTTO N.° 1 - VISURA CATASTALE (Aggiornamento al 14/02/2015)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - LOTTO N.° 1 - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 14/02/2015)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - LOTTO N.° 1 - STRALCIO PROGETTO (Aggiornamento al 15/02/2015)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - LOTTO N.° 1 - ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 15/02/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO N.° 1 - STRALCIO URBANISTICO (Aggiornamento al 15/02/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO N.° 1 - AGGIORNAMENTO CATASTALE
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - LOTTO N.° 1 - CONCESSIONE EDILIZIA
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - LOTTO N.° 2 - VISURA CATASTALE
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - LOTTO N.° 2 - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - LOTTO N.° 2 - STRALCIO PROGETTO
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - LOTTO N.° 2 - ESTRATTO DI MAPPA





- ✓ Altri allegati - LOTTO N.° 2 - STRALCIO URBANISTICO1
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - LOTTO N.° 2 - CONCESSIONE EDILIZIA
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - LOTTO N.° 3 -VISURA CATASTALE
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - LOTTO N.° 3 - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - LOTTO N.° 3 - STRALCIO PROGETTO
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - LOTTO N.° 3 - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO N.° 3 - STRALCIO URBANISTICO
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - LOTTO N.° 3 - CONCESSIONE EDILIZIA
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - LOTTO N.° 4 - VISURA CATASTALE
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - LOTTO N.° 4 - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - LOTTO N.° 4 -STRALCIO PROGETTO
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - LOTTO N.° 4 - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO N.° 4 - STRALCIO URBANISTICO
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - LOTTO N.° 4 - CONCESSIONE EDILIZIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO N.° 4 - AGGIORNAMENTO CATASTALE
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - LOTTO N.° 5 - VISURA CATASTALE
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - LOTTO N.° 5 - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - LOTTO N.° 5 - STRALCIO PROGETTO
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - LOTTO N.° 5 - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO N.° 5 - STRALCIO URBANISTICO
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - LOTO N.° 5 - CONCESSIONE EDILIZIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO N.° 5 - AGGIORNAMENTO CATASTALE
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - LOTTO N.° 6 - VISURA CATASTALE
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - LOTTO N.° 6 - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - LOTTO N.° 6 - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - LOTTO N.° 6 - STRALCIO PROGETTO
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - LOTTO N.° 6 - CONCESSIONE EDILIZIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATI GENERALI E COMUNI

