
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Conchedda Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 77.475,00	14



INCARICO

All'udienza del 09/08/2023, il sottoscritto Ing. Conchedda Antonio, con studio in Via Degli Astronauti 3/D - 07100 - Sassari (SS), email a.c.ingegneria@gmail.com, PEC antonio.conchedda@ingpec.eu, Tel. 347 9674930, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Lombardia 26

DESCRIZIONE

Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano secondo con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 5 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Porto Torres, in posizione periferica, più precisamente in Via Lombardia n° 26.

La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto, e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio.

Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Porto Torres, quali la SS131 Carlo Felice.

L'immobile allo stato attuale risulta composto da:

- Piano Secondo: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, 3 camere, 2 terrazzi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Lombardia 26

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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



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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Nord: Via Lombardia
Ovest: Particella 1429
Sud: Particelle 2623, 812, 1626
Est: Particella 4558

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,50 mq	92,00 mq	1,00	92,00 mq	2,70 m	2
Terrazza	13,00 mq	14,00 mq	0,30	4,20 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				96,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,20 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 09/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 813, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 371,85 Piano 2
Dal 09/05/2012 al 06/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 813, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 93 mq Rendita € 371,85



		Piano 2
--	--	---------

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	813	6	1	A3	1	6	93 mq	371,85 €	2	

Corrispondenza catastale

Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

- non è stato realizzato il tramezzo divisorio tra i vani soggiorno e cucina che di fatto risultano essere un unico ambiente adibito a soggiorno;
- riposizionamento della porta di collegamento interna che consente l'accesso al servizio igienico;
- riposizionamento della porta di collegamento interna tra i vani soggiorno e disimpegno;
- modifica prospettica consistente nel ridimensionamento della superficie finestrata del servizio igienico;
- modifica prospettica consistente nel tamponamento perimetrale con struttura amovibile in alluminio e specchiature del terrazzo posto sul prospetto posteriore del fabbricato all'interno del quale è stata realizzata una cucina con i relativi impianti;
- modifica prospettica consistente nel tamponamento perimetrale con struttura amovibile in alluminio e specchiature del terrazzo posto sul prospetto principale del fabbricato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza di documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c. Sono state effettuate le visure catastali, e la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Porto Torres al fine di verificare la conformità urbanistica. Si è rilevata la non esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), il sottoscritto pertanto procede alla redazione dell'APE per l'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione complessivo.

PARTI COMUNI



Ingresso-vano scala-ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Struttura in elevazione realizzata con struttura a telaio in travi-pilastro in c.a.;
- Solaio di copertura realizzato con tetto a falde in cls con sovrapposto strato impermeabilizzante e manto di tegole in laterizio;
- Intonaci interni ed esterni realizzati con intonaco di tipo civile liscio;
- Tinteggiature interne ed esterne realizzate con idropittura lavabile e traspirante;
- Pavimentazione realizzata in mattonelle di ceramica;
- Infissi esterni realizzati in legno a vetro singolo completi di serrande avvolgibili in pvc;
- Infissi interni realizzati in legno tamburato;
- Porta d'ingresso in legno completa di serratura di sicurezza;
- Impianto idrico ed elettrico realizzati entro traccia;
- Impianto di riscaldamento di tipo individuale funzionante con stufa a pellet;
- ACS da scaldabagno elettrico.

L'immobile presenta finiture di tipo economico.

All'interno dello stabile risulta presente il vano scala condominiale completo di ascensore per l'accesso pedonale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/1987 al 08/08/2006	**** Omissis ****	Concessione diritto di superficie			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale Dott. Salvatore Salaris	20/11/1987	731	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	26/11/1987	8582	12789
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/08/2006 al 09/05/2012	**** Omissis ****	Legge Regionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/08/2006	12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2012 al 06/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Monica Russo	09/05/2012	8231	3443
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	30/05/2012	5830	7482
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 09/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Sassari il 25/05/2012
Reg. gen. 7214 - Reg. part. 762
Importo: € 100.000,00
Capitale: € 50.000,00
Spese: € 50.000,00



Percentuale interessi: 4,188 %
Rogante: Russo Monica
Data: 09/05/2012
N° repertorio: 8232
N° raccolta: 3444

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 31/01/2023
Reg. gen. 1486 - Reg. part. 1100

NORMATIVA URBANISTICA

Dal P.R.G.C. del Comune di Porto Torres, l'immobile ricade in zona urbanistica C 167 con le seguenti norme:

ART.8

Le zone "C" comprendono aree di espansione di nuova edificazione suddivise in sub-zone, da realizzarsi con P.P. ad opera dell'Amministrazione Comunale o P.L. ad opera di privati.

Tutti gli interventi e le lottizzazioni devono essere estese all'intero comparto perimetrato nella tavola n.1 (zone omogenee e vincoli) in particolare le zone C1-C3-C6 saranno oggetto di P.P. ad opera della Amministrazione Comunale con il sistema del comparto edificatorio (art. 23 legge urbanistica); le subzone C2-C4-C5-C7-C8-C9-C10 saranno riservate a P.L. di iniziative private.

La densità edilizia territoriale nelle zone "C" rimane definita in 1,00 mc/mq con eccezione delle sub-zone C2, C4, C5, C6, C7, C8 E C10 in cui è fissata in 1,50 mc/mq.

ART.9

In tutte le zone "C" viene previsto un rapporto di copertura non superiore al 50%; tutte le costruzioni devono essere accompagnate dalla messa a dimora di alberature in misura non inferiore ad una pianta ogni 300 mc. edificati, con un minimo di 40 piante per ogni 10.000 mq. di superficie di lotto vincolato dalla edificazione.

ART.10

Nella sub-zona C167, sono comprese le aree destinate all'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18.4.1962, n. 167, per questa zona valgono le previsioni e le normative contenute nell'apposito piano di zona già adottato dal Comune.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato edificato in forza di C.E. n°6158, prat. edilizia 6158, rilasciata dal Comune di Porto Torres in data 02/03/1987.

In data 28/10/1988 è stata rilasciata dal Comune di Porto Torres Autorizzazione di Abitabilità n°1509.

In data 15/11/2022 è stata presentata al Comune di Porto Torres Suap n°92074160901-15112022-1216.550549, prot. n°0046292, relativa a lavori di efficientamento energetico (bonus 110%), per la quale al momento del sopralluogo i lavori non risultavano ancora iniziati.



Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

- non è stato realizzato il tramezzo divisorio tra i vani soggiorno e cucina che di fatto risultano essere un unico ambiente adibito a soggiorno;
- riposizionamento della porta di collegamento interna che consente l'accesso al servizio igienico;
- riposizionamento della porta di collegamento interna tra i vani soggiorno e disimpegno;
- modifica prospettica consistente nel ridimensionamento della superficie finestrata del servizio igienico;
- modifica prospettica consistente nel tamponamento perimetrale con struttura amovibile in alluminio e specchiature del terrazzo posto sul prospetto posteriore del fabbricato all'interno del quale è stata realizzata una cucina con i relativi impianti;
- modifica prospettica consistente nel tamponamento perimetrale con struttura amovibile in alluminio e specchiature del terrazzo posto sul prospetto principale del fabbricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 600,00

Risulta costituito un condominio con oneri condominiali pari a circa 50,00 euro/mese.

Vincoli:

Proprietà superficiaria per anni 99, rinnovabile alla sua scadenza per un uguale periodo.

Gli alloggi acquistati non possono essere alienati, anche parzialmente, né può essere modificata la destinazione d'uso, per un periodo di 10 anni dalla registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non sia stato pagato interamente il prezzo. L'acquirente, trascorso tale periodo di tempo e pagato integralmente il prezzo, per poter alienare l'alloggio deve darne comunicazione ad AREA che potrà esercitare il diritto di prelazione all'acquisto. Il diritto di prelazione si estingue con il versamento a favore di AREA di un importo pari al dieci per cento del valore dell'immobile, calcolato sulla base degli estimi catastali. La richiesta deve essere presentata al Distretto competente. L'Ufficio, effettuate le verifiche istruttorie, comunica l'importo e le modalità di pagamento. AREA, verificato il pagamento, dichiara entro il termine di trenta giorni l'estinzione del diritto di prelazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Lombardia 26**
 Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano secondo con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 5 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Porto Torres, in posizione periferica, più precisamente in Via Lombardia n° 26. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto, e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Porto Torres, quali la SS131 Carlo Felice. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Secondo: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, 3 camere, 2 terrazzi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 813, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
 Valore di stima del bene: € 96.200,00
 La stima dell'immobile è stata calcolata utilizzando il metodo MCA, effettuando un'indagine di mercato su immobili adibiti ad uso residenziale aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima località. Da tale ricerca si è evinto un valore di vendita compreso tra gli 900,00 e i 1.100,00 €/mq.
 Considerando che tali importi saranno poi oggetto di trattativa in sede di compravendita, il sottoscritto ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto, un parametro Euro/mq pari a 1.000,00.
 Il valore di stima è da considerarsi al netto dei costi di ripristino con opere murarie delle sopraccitate difformità. Tali opere vengono stimate dal sottoscritto in € 3.000,00 i quali costituiscono deprezzamento del bene e dei quali si è già tenuto conto in sede di valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Lombardia 26	96,20 mq	1.000,00 €/mq	€ 96.200,00	100,00%	€ 96.200,00
				Valore di stima:	€ 96.200,00

Valore di stima: € 96.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Diritto di prelazione A.R.E.A.	4295,00	€
Valore dell'area	14430,00	€

Valore finale di stima: € 77.475,00



Il diritto di prelazione è stato calcolato ai sensi dell'art. 37 della carta dei servizi A.R.E.A. ovvero il 10% del valore catastale.

Il valore dell'area è stato calcolato come incidenza sul valore commerciale dell'immobile pari al 15% essendo oggetto di valutazione la sola proprietà superficiaria.

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

Sassari, li 10/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Conchedda Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - Allegato 1 - Planimetria Catasto Terreni
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 2 - Visura catastale storica CF Foglio 8 Mapp. 813 sub 6
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 3 - Planimetria catastale CF Foglio 8 Mapp. 813 sub 6
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 4 - Elaborato planimetrico CF del 2008
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - Elenco Subalterni del 2018
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 6 - Concessione edilizia 6158 del 02.03.1987
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 7 - Tav. 1 - CE 6158 del 02.03.1987
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 8 - Tav. 2 - CE 6158 del 02.03.1987
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 9 - Tav. 3 - CE 6158 del 02.03.1987
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 10 - Tav. 4 - CE 6158 del 02.03.1987
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 11 - Tav. 5 - CE 6158 del 02.03.1987
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 12 - Tav. 6 - CE 6158 del 02.03.1987
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 13 - Tav. 7 - CE 6158 del 02.03.1987
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 14 - Tav. 8 - CE 6158 del 02.03.1987
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 15 - Tav. 9 - CE 6158 del 02.03.1987
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 16 - Tav. 10 - CE 6158 del 02.03.1987



- ✓ Tavola del progetto - Allegato 17 - Tav. unica NO Tutela del Paesaggio
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato 18 - Abitabilità 1509 del 28.10.1988
- ✓ Altri allegati - Allegato 19 - Stralcio PRGC Comune di Porto Torres
- ✓ Altri allegati - Allegato 20 - Norme Tecniche Attuazione P.R.G.C. - Comune Porto Torres
- ✓ Altri allegati - Allegato 21 - Verbale inizio operazioni peritali in data 04.10.2023
- ✓ Altri allegati - Allegato 22 - Carta dei servizi AREA
- ✓ Altri allegati - Allegato 23 - Elenco delle formalità
- ✓ Altri allegati - Allegato 24 - Iscrizione del 25.05.2012 RG 7214
- ✓ Altri allegati - Allegato 25 - Trascrizione del 30.05.2012 RG 7482
- ✓ Altri allegati - Allegato 26 - Trascrizione del 31.01.2023 RG 1486
- ✓ Altri allegati - Allegato 27 - APE EI 3 del 2023
- ✓ Altri allegati - Allegato 28 - PEC inoltro APE alla R.A.S.
- ✓ Foto - Allegato 29 - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Lombardia 26
Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano secondo con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 5 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Porto Torres, in posizione periferica, più precisamente in Via Lombardia n° 26. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto, e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Porto Torres, quali la SS131 Carlo Felice. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Secondo: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, 3 camere, 2 terrazzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 813, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dal P.R.G.C. del Comune di Porto Torres, l'immobile ricade in zona urbanistica C 167 con le seguenti norme: ART.8 Le zone "C" comprendono aree di espansione di nuova edificazione suddivise in sub-zone, da realizzarsi con P.P. ad opera dell'Amministrazione Comunale o P.L. ad opera di privati. Tutti gli interventi e le lottizzazioni devono essere estese all'intero comparto perimetrato nella tavola n.1 (zone omogenee e vincoli) in particolare le zone C1-C3-C6 saranno oggetto di P.P. ad opera della Amministrazione Comunale con il sistema del comparto edificatorio (art. 23 legge urbanistica); le subzone C2-C4-C5-C7-C8-C9-C10 saranno riservate a P.L. di iniziative private. La densità edilizia territoriale nelle zone "C" rimane definita in 1,00 mc/mq con eccezione delle sub-zone C2, C4, C5, C6, C7, C8 E C10 in cui è fissata in 1,50 mc/mq. ART.9 In tutte le zone "C" viene previsto un rapporto di copertura non superiore al 50%; tutte le costruzioni devono essere accompagnate dalla messa a dimora di alberature in misura non inferiore ad una pianta ogni 300 mc. edificati, con un minimo di 40 piante per ogni 10.000 mq. di superficie di lotto vincolato dalla edificazione. ART.10 Nella sub-zona C167, sono comprese le aree destinate all'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18,4.1962, n. 167, per questa zona valgono le previsioni e le normative contenute nell'apposito piano di zona già adottato dal Comune.

Prezzo base d'asta: € 77.475,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.475,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Via Lombardia 26		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 813, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	96,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione complessivo.		
Descrizione:	Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano secondo con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 5 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Porto Torres, in posizione periferica, più precisamente in Via Lombardia n° 26. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto, e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Porto Torres, quali la SS131 Carlo Felice. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Secondo: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, 3 camere, 2 terrazzi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato		

