
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marongiu Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2021 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	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 26/2021 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 106.795,00	14

INCARICO

All'udienza del 25/01/2022, il sottoscritto Arch. Marongiu Maria Cristina, con studio in Via Vittorio Emanuele, 9 - 07041 - Alghero (SS), email mariacri.marongiu@alice.it;mariacri.marongiu@tiscali.it, PEC m.cristina.marongiu@archiworldpec.it, Tel. 349 36 26 373, Fax 079 97 32 088, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/02/2022 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 Thiesi (SS) - Via Grazia Deledda n. 20, piano S1-T

DESCRIZIONE

L'immobile si trova in comune di Thiesi in via G. Deledda n.20.

Risulta sito in zona semicentrale del paese, zona a destinazione prevalentemente abitativa ma nelle vicinanze di servizi quali attività commerciali e uffici.

L'immobile adibito ad uso civile abitazione è costituito da un fabbricato unifamiliare indipendente, comprendente un piano terra rialzato, una porzione di piano interrato e un'area cortilizia. L'affaccio principale è su Via G. Deledda da cui ha accesso al civico 20, lateralmente è adiacente ad altri corpi di fabbrica, il retrospetto affaccia su cortile interno di pertinenza. L'abitazione si compone al piano terra rialzato di ingresso, soggiorno, cucina, veranda, tre camere da letto, un servizio igienico (dotato di wc, bidet, lavabo e doccia), un ripostiglio e un cortile.

Al piano interrato si trova un locale cantina di altezza pari a circa cm 210, accessibile tramite scala dalla veranda.

Il livello sottotetto non è abitabile, è collegato all'abitazione tramite rampa di scala.

All'interno del cortile è presente un locale deposito realizzato in assenza di titolo abilitativo, non regolarizzabile e pertanto da rimuovere.

L'altezza netta degli ambienti a P.T. è pari a cm 300.

La superficie lorda dell'abitazione è pari a mq 164,00 circa oltre a mq 22,00 per la cantina. La superficie netta dell'abitazione è pari a mq 134,00 circa oltre a mq 18,00 per la cantina.

Il cortile pertinenziale ha una superficie pari a mq 75 circa inclusa la porzione di sedime del locale deposito da rimuovere.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Thiesi (SS) - Via Grazia Deledda n. 20, piano S1-T

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	134,00 mq	164,00 mq	1,00	164,00 mq	3,02 m	T
Cantina	18,00 mq	22,00 mq	0,20	4,40 mq	2,90 m	S1
Cortile	70,00 mq	75,00 mq	0,10	5,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				174,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				174,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/2002 al 26/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 271 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 681,72 Piano 1S-T

Dal 26/02/2006 al 26/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 271 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 684,72 Piano T-1S
Dal 26/05/2009 al 21/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 271 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Superficie catastale 172 mq Rendita € 681,72 Piano T-1S

I titolari catastali corrispondono a 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	
	19	271			A2	1	8 vani	172 mq	681,72 €	S1-T		

Corrispondenza catastale

In visura catastale è indicato il civico 2 mentre quello reale è 20.

La planimetria catastale è coincidente con quanto rilevato.

In planimetria catastale non è indicato il locale deposito realizzato in assenza di titolo abilitativo.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione appare in discrete condizioni statiche, per quanto possibile verificare, funzionante e in mediocre stato di manutenzione. E' comunque agibile. La struttura portante dell'edificio appare solida, ma sono evidenti segni di cedimenti del pavimento nella veranda.

Si rilevano invece in tutta l'abitazione numerose e consistenti tracce di muffa derivanti da umidità di risalita e da infiltrazioni dalla copertura e dalle pareti esterne.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da unico corpo di fabbrica destinato a civile abitazione articolato su unico livello a piano terra rialzato oltre un sottotetto di pertinenza e un locale accessorio al piano interrato.

Allo stato attuale lo stabile risulta ultimato in ogni sua parte.

Presenta la facciata interna orientata a Nord-Est, quella su strada a Sud-Ovest, in aderenza con altri fabbricati lateralmente. La zona giorno ha affaccio sul cortile interno di pertinenza.

L'ingresso avviene direttamente dalla strada tramite due gradini.

CARATTERISTICHE ABITAZIONE

ALTEZZA

L'altezza interna utile al piano rialzato abitabile è pari a cm 300 circa.

La struttura verticale è in muratura portante in blocchi di tufo o cls; i tramezzi sono in mattoni laterizi forati.

SOLAI

I solai sono presumibilmente in laterocemento.

COPERTURA E SOTTOTETTO

La copertura è a due falde inclinate, costituita da struttura a travi e travetti lignei e tegole di tipo marsigliese, priva di coibentazione ed impermeabilizzazione. Il sottotetto è ispezionabile e raggiungibile tramite scala interna in muratura, risulta allo stato grezzo con massetto in cls non pavimentato e non abitabile per caratteristiche e dimensioni.

FINITURE ABITAZIONE

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione e il battiscopa sono in piastrelle di materiale diverso per ambiente: ceramica, gres, marmettoni, marmo. Il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica.

INFISSI

Gli infissi di finestra e portafinestra sono realizzati in legno e vetro singolo, con doppio infisso in alluminio e vetro singolo e interposto avvolgibile in plastica nella zona giorno, mentre nelle camere lato V. G. Deledda è presente la persiana in legno; gli infissi della veranda sono in alluminio e doppio vetro. Le porte interne sono in legno. Il portoncino di ingresso è in legno a due ante.

IMPIANTI

L'impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte con canalette esterne non risulta a norma.

L'impianto idrico e fognario sono sottotraccia e collegati alle reti cittadine.

L' ACS è prodotta dallo scaldabagno elettrico (posto nel deposito in cortile).

Sono presenti quattro unità esterne del tipo a pompa di calore per il riscaldamento invernale, i terminali costituiti da ventilconvettori si trovano nelle tre camere e nel soggiorno.

E' presente l'antenna TV con cavo esterno.

E' presente impianto telefonico.

ALTRI LOCALI

La cantina ha altezza pari a cm 210 circa, presenta pavimento in cemento grezzo, pareti con intonaco grezzo, solaio in cls con ferri corrosi e scoperti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 01/04/2022, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal proprietario debitore Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/2002	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO SASSARI	22/01/2005	1584	1152
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/02/2006	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO SASSARI	25/03/2008	4501	2895
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2009	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARIA BILARDI	28/05/2009	43700	21225

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO SASSARI	28/05/2009	8714	6310
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2009	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARIA BILARDI	26/05/2009	43700	21225
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFIDIO DEL REGISTRO SASSARI	28/05/2009	8715	6311
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2009	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARIA BILARDI	26/05/2009	43700	21225
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI	28/05/2009	8714	6310
		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;

Ai fini della provenienza ventennale esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari esperite a tutto il ventennio anteriore estese fino alla data del primo titolo trascritto anteriormente al ventennio, a firma del Dr. Avv. **** Omissis **** Notaio in Orta di Atella (CE).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 05/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a SASSARI il 28/05/2009
Reg. gen. 8717 - Reg. part. 1229
Importo: € 106.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: NOTAIO MARIA BILARDI
Data: 26/05/2009
N° repertorio: 43701/21226

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 17/03/2021
Reg. gen. 3863 - Reg. part. 2924
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente è il Programma di Fabbricazione del Comune di Thiesi, adottato con Del. C.C. N. 15 del 09/08/1971.

Il lotto sul quale insiste il bene oggetto di pignoramento è ricompreso in zona B Zone di Completamento sottozona B1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 17/03/2022 è stata depositata domanda di accesso agli atti protocollata con N° 2117 del 17-03-2022 al Comune di Thiesi, con la quale si faceva richiesta di eventuali titoli abilitativi e relativi grafici di progetto dell'immobile in oggetto.

Dall'analisi della documentazione reperita dal competente ufficio l'immobile risulta edificato a seguito dei seguenti titoli:

- Certificato di Abitabilità del 09/05/1957
- Denuncia di opere edili del 28/05/1960
- Autorizzazione di Abitabilità del 04/08/1962 (non reperibile il titolo abilitativo)
- Licenza di Abitabilità del 28/08/1971 (non reperibile il titolo abilitativo)

E' depositata presso il Comune di Thiesi l'istanza di sanatoria per abusi edilizi prot. 1425 del 30/03/1995, per opere realizzate in assenza di licenza edilizia e non conformi alle norme urbanistiche della zona relativamente all'indice di superficie coperta. Risultano versati l'oblazione per abusivismo edilizio (il cui calcolo è corretto) e gli oneri di urbanizzazione e costo costruzione che devono essere aggiornati. La pratica è ad oggi sospesa in attesa di deposito del progetto.

VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta edificato a seguito di quattro distinti interventi.

Rispetto a quanto rappresentato nei grafici relativi all'ultimo titolo di abitabilità del 1971 l'abitazione risulta conforme, a meno del successivo ampliamento realizzato.

L'attuale stato comprende infatti anche le opere realizzate abusivamente e per le quali l'ufficio tecnico del Comune di Thiesi ritiene si possa procedere con il completamento della pratica di sanatoria depositata in data 30/03/1995.

Dalla verifica effettuata sulla base di quanto dichiarato nella pratica di sanatoria risulta corretto il calcolo della superficie in ampliamento e il calcolo dell'oblazione. E' stata invece ricalcolata la volumetria in ampliamento e i relativi maggiori oneri di urbanizzazione e di contributo di costruzione a saldo di quanto già versato.

Il locale deposito realizzato nel cortile di pertinenza in assenza di titolo abilitativo non può essere regolarizzato e pertanto dovrà essere rimosso. Di ciò si è tenuto conto nella stima dell'immobile.

Il locale cantina posto al piano interrato e realizzato in assenza di titolo abilitativo può essere sottoposto ad accertamento di conformità.

ONERI AD OGGI QUANTIFICABILI

COMPLETAMENTO PRATICA DI SANATORIA € 3.150,00 oltre € 860,00 contributo di costruzione e oneri di urbanizzazione

PRATICA ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CANTINA € 2.500,00

Il CTU ha formulato le proprie conclusioni in osservanza della Legge Regionale 11 ottobre 1985 n. 23 "Norme regionali di controllo dell'attività urbanistico edilizia" e ss.mm.ii., normativa vigente di riferimento alla data della redazione della presente.

Sono chiaramente fatte salve le considerazioni e le valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica di ogni pratica cui perverranno i competenti uffici tecnici al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione edilizia.

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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Nella stima si è tenuto conto anche dei costi da sostenere per l'eliminazione di parti abusive.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Thiesi (SS) - Via Grazia Deledda n. 20, piano S1-T
L'immobile si trova in comune di Thiesi in via G. Deledda n.20. Risulta sito in zona semicentrale del paese, zona a destinazione prevalentemente abitativa ma nelle vicinanze di servizi quali attività commerciali e uffici. L'immobile adibito ad uso civile abitazione è costituito da un fabbricato unifamiliare indipendente, comprendente un piano terra rialzato, una porzione di piano interrato e un'area cortilizia. L'affaccio principale è su Via G. Deledda da cui ha accesso al civico 20, lateralmente è adiacente ad altri corpi di fabbrica, il retrospetto affaccia su cortile interno di pertinenza. L'abitazione si compone al piano terra rialzato di ingresso, soggiorno, cucina, veranda, tre camere da letto, un servizio igienico (dotato di wc, bidet, lavabo e doccia), un ripostiglio e un cortile. Al piano interrato si trova un locale cantina di altezza pari a circa cm 210, accessibile tramite scala dalla veranda. Il livello sottotetto non è abitabile, è collegato all'abitazione tramite rampa di scala. All'interno del cortile è presente un locale deposito realizzato in assenza di titolo abilitativo, non regolarizzabile e pertanto da rimuovere. L'altezza netta degli ambienti a P.T. è pari a cm 300. La superficie lorda dell'abitazione è pari a mq 164,00 circa oltre a mq 22,00 per la cantina. La superficie netta dell'abitazione è pari a mq 134,00 circa oltre a mq 18,00 per la cantina. Il cortile pertinenziale ha una superficie pari a mq 75 circa inclusa la porzione di sedime del locale deposito da rimuovere. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 271, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 113.295,00

Si ricorda che la presente stima, al pari di ogni altra, ha una validità limitata nel tempo in quanto mutevole in funzione del variare di forze economiche, che pur estranee al bene che ne è oggetto, influiscono direttamente sul proprio valore.

La stima di un bene non può mai dare la misura assoluta del suo valore, come tale invariabile nel tempo, ma solo la propria misura relativa ad un determinato mercato in un determinato periodo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Thiesi (SS) - Via Grazia Deledda n. 20, piano S1-T	174,30 mq	650,00 €/mq	€ 113.295,00	100,00%	€ 113.295,00
				Valore di stima:	€ 113.295,00

Valore di stima: € 113.295,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6500,00	€

Valore finale di stima: € 106.795,00

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

Alghero, li 09/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marongiu Maria Cristina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Titoli abilitativi edilizi
- ✓ N° 1 Foto - Foto esterni
- ✓ N° 1 Foto - Foto interni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto strumento urbanistico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Thiesi (SS) - Via Grazia Deledda n. 20, piano S1-T
L'immobile si trova in comune di Thiesi in via G. Deledda n.20. Risulta sito in zona semicentrale del paese, zona a destinazione prevalentemente abitativa ma nelle vicinanze di servizi quali attività commerciali e uffici. L'immobile adibito ad uso civile abitazione è costituito da un fabbricato unifamiliare indipendente, comprendente un piano terra rialzato, una porzione di piano interrato e un'area cortilizia. L'affaccio principale è su Via G. Deledda da cui ha accesso al civico 20, lateralmente è adiacente ad altri corpi di fabbrica, il retrospetto affaccia su cortile interno di pertinenza. L'abitazione si compone al piano terra rialzato di ingresso, soggiorno, cucina, veranda, tre camere da letto, un servizio igienico (dotato di wc, bidet, lavabo e doccia), un ripostiglio e un cortile. Al piano interrato si trova un locale cantina di altezza pari a circa cm 210, accessibile tramite scala dalla veranda. Il livello sottotetto non è abitabile, è collegato all'abitazione tramite rampa di scala. All'interno del cortile è presente un locale deposito realizzato in assenza di titolo abilitativo, non regolarizzabile e pertanto da rimuovere. L'altezza netta degli ambienti a P.T. è pari a cm 300. La superficie lorda dell'abitazione è pari a mq 164,00 circa oltre a mq 22,00 per la cantina. La superficie netta dell'abitazione è pari a mq 134,00 circa oltre a mq 18,00 per la cantina. Il cortile pertinenziale ha una superficie pari a mq 75 circa inclusa la porzione di sedime del locale deposito da rimuovere. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 271, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente è il Programma di Fabbricazione del Comune di Thiesi, adottato con Del. C.C. N. 15 del 09/08/1971. Il lotto sul quale insiste il bene oggetto di pignoramento è ricompreso in zona B Zone di Completamento sottozona B1.

Prezzo base d'asta: € 106.795,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 106.795,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Thiesi (SS) - Via Grazia Deledda n. 20, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 271, Categoria A2	Superficie	174,30 mq
Stato conservativo:	L'abitazione appare in discrete condizioni statiche, per quanto possibile verificare, funzionante e in mediocre stato di manutenzione. E' comunque agibile. La struttura portante dell'edificio appare solida, ma sono evidenti segni di cedimenti del pavimento nella veranda. Si rilevano invece in tutta l'abitazione numerose e consistenti tracce di muffa derivanti da umidità di risalita e da infiltrazioni dalla copertura e dalle pareti esterne.		
Descrizione:	L'immobile si trova in comune di Thiesi in via G. Deledda n.20. Risulta sito in zona semicentrale del paese, zona a destinazione prevalentemente abitativa ma nelle vicinanze di servizi quali attività commerciali e uffici. L'immobile adibito ad uso civile abitazione è costituito da un fabbricato unifamiliare indipendente, comprendente un piano terra rialzato, una porzione di piano interrato e un'area cortilizia. L'affaccio principale è su Via G. Deledda da cui ha accesso al civico 20, lateralmente è adiacente ad altri corpi di fabbrica, il retrospetto affaccia su cortile interno di pertinenza. L'abitazione si compone al piano terra rialzato di ingresso, soggiorno, cucina, veranda, tre camere da letto, un servizio igienico (dotato di wc, bidet, lavabo e doccia), un ripostiglio e un cortile. Al piano interrato si trova un locale cantina di altezza pari a circa cm 210, accessibile tramite scala dalla veranda. Il livello sottotetto non è abitabile, è collegato all'abitazione tramite rampa di scala. All'interno del cortile è presente un locale deposito realizzato in assenza di titolo abilitativo, non regolarizzabile e pertanto da rimuovere. L'altezza netta degli ambienti a P.T. è pari a cm 300. La superficie lorda dell'abitazione è pari a mq 164,00 circa oltre a mq 22,00 per la cantina. La superficie netta dell'abitazione è pari a mq 134,00 circa oltre a mq 18,00 per la cantina. Il cortile pertinenziale ha una superficie pari a mq 75 circa inclusa la porzione di sedime del locale deposito da rimuovere.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 01/04/2022, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal proprietario debitore Sig. **** Omissis ****.		