
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cocco Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *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 |
| Stato conservativo | 6 |
| Parti Comuni | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione..... | 6 |
| Provenienze Ventennali | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 8 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 10 |
| Stima / Formazione lotti..... | 10 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 14 |
| Lotto Unico | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2022 del R.G.E. | 15 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.000,00 | 15 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 16 |

INCARICO

All'udienza del 21/05/2024, il sottoscritto Arch. Cocco Paola, con studio in Viale Europa, 55 - 07041 - Alghero (SS), email paolacoccoarchitetto@gmail.com, PEC paola.cocco@archiworldpec.it, Tel. 392 4191272, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Uri (SS) - Via Armando Diaz n. 25

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento corrisponde ad un terratetto con accesso indipendente da via Diaz. In particolare, il terratetto si distribuisce su tre livelli collegati mediante scala interna: un piano terra, un piano seminterrato e un piano primo.

Il seminterrato, adibito a cantina, ha una volta a botte rifinita in pietra e consta di un unico ambiente.

Il piano terra è suddiviso in due ambienti principali, una sala all'ingresso dall'accesso su strada, e una cucina nella parte posteriore, posta ad una quota superiore mediante dei gradini; la cucina si affaccia su un cortile privato, dotato di barbecue e tenda parasole, dal quale si accede ad un locale accessorio adibito a lavanderia.

Il piano primo si affaccia su un lato sulla strada, e sull'altro sul cortile privato; è composto da due camere da letto, di cui ognuna con piccolo balcone, e da due bagni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Uri (SS) - Via Armando Diaz n. 25

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che l'esecutata **** Omissis **** è deceduta in data 23/10/2023.

CONFINI

L'immobile ha accesso dalla via Diaz e confina su un lato con il mappale terreni 1641 e sull'altro lato con l'immobile censito al mappale terreni 117. Sul retro confina in parte con il mappale terreni 123 e in parte con il 122.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Cantina | 14,50 mq | 14,50 mq | 0,20 | 2,90 mq | 1,80 m | S1 |
| Abitazione | 48,95 mq | 68,28 mq | 1 | 68,28 mq | 2,80 m | T |
| Abitazione | 46,25 mq | 60,21 mq | 1 | 60,21 mq | 2,70 m | 1 |
| Loggia | 2,69 mq | 2,69 mq | 0,40 | 1,08 mq | 0,00 m | 1 |
| Loggia | 6,65 mq | 6,65 mq | 0,40 | 2,66 mq | 0,00 m | 1 |
| Depandance | 9,69 mq | 13,13 mq | 0,95 | 12,47 mq | 2,55 m | T |
| Cortile | 27,85 mq | 30,91 mq | 0,18 | 5,56 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 153,16 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 153,16 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--------------------------|-------------------|--|
| Dal al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 116 Categoria A6 Cl.1, Cons. 2,5 VANI |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Rendita € 197,00 Piano T |
| Dal 01/01/1992 al 12/04/1997 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 116 Categoria A6 Cl.1, Cons. 2,5 VANI Rendita € 170.000,00 Piano T |
| Dal 12/04/1997 al 13/10/1998 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 116 Categoria A6 Cl.1, Cons. 2,5 VANI Rendita € 170.000,00 Piano T |
| Dal 13/10/1998 al 16/01/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 116 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5 VANI Rendita € 284,05 Piano S1-T-1 |
| Dal 16/01/2006 al 06/11/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 116 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5 VANI Rendita € 340,86 Piano S1-T-1 |
| Dal 06/11/2007 al 06/11/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 116 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 VANI Rendita € 340,86 Piano S1-T-1 |
| Dal 06/11/2008 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 116 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 VANI Superficie catastale 143 mq Rendita € 340,86 Piano S1-T-1 |

I titolari reali non coincidono con quelli catastali, in quanto la sig.ra **** Omissis **** risulta deceduta in data 23/10/2023 e non sono state effettuate vulture successive.

Si precisa che la rendita fino al 06/11/2008 è espressa in lire e non in euro.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|--|----|-----|--|--|----|---|--------|--------|----------|--------|--|
| | 17 | 116 | | | A3 | U | 6 vani | 143 mq | 340,86 € | S1-T-1 | |
|--|----|-----|--|--|----|---|--------|--------|----------|--------|--|

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza catastale in quanto le altezze indicate non coincidono con le altezze reali.
La distribuzione interna invece è corrispondente alla situazione reale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato conservativo, ma necessita di alcune opere di manutenzione, in particolare ci sono tracce di umidità provenienti dal balcone del piano primo sopra la cucina dovuto probabilmente ad un ristagno d'acqua in quanto non riesce a defluire, e tracce di umidità nel solaio del bagno al piano primo, dovuto invece probabilmente ad una mancata o danneggiata impermeabilizzazione del tetto.

La trachite in facciata si sta isolando e in alcuni punti risulta staccata.

PARTI COMUNI

L'immobile non presenta parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: 2.70-2.80 metri

Str. verticali: muratura portante

Solai: latero-cemento

Copertura: a falde - da verificare impermeabilizzazioni

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: intonaco civile

Pavimentazione interna: gres di porcellanato tipo pavimento in cotto

Infissi esterni: legno con vetrocamera

Infissi interni: porte tamburate

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V. Presente stufa a pellet, di proprietà dell'affittuaria. Presenti 3 pompe di calore (sala, camere), di cui una non funzionante.

Presente cortile/veranda interna pavimentata e dotata di barbecue in muratura

Presente cantina con accesso interno

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/10/2021
- Scadenza contratto: 29/09/2025
- Scadenza disdetta: 30/03/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Si prende atto che il custode ha inviato disdetta con raccomandate a.r. inoltrate in data 15/07/2024, ovvero ha formalizzato alla conduttrice **** Omissis **** e agli eredi collettivamente e impersonalmente della locatrice **** Omissis ****, la disdetta del summenzionato contratto a far data dalla prossima scadenza contrattuale, come disposto dal Giudice delle Esecuzioni.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 400,00

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 12/04/1997 al 16/01/2006 | **** Omissis **** | DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | UFFICIO DEL REGISTRO | 15/07/1997 | 69 | 1144 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Sassari | 13/05/2003 | 9460 | 7435 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

| | | | | | |
|----------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Sassari | 15/07/1997 | 69 | 1144 |
| Dal 16/01/2006 | **** Omissis **** | ATTO DI COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | DE ROSA LUIGI ENRICO | | 152328 | 29743 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Sassari | 09/02/2006 | 2565 | 1672 |
| | | 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 variata.

Come da certificato storico di residenza allegato agli atti, l'esecutata **** Omissis **** risulta deceduta in data 23/10/2023 e successivamente a tale data non sono state effettuate vulture e/o dichiarazioni di successione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 28/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a BERGAMO il 07/05/2014
Reg. gen. 4934 - Reg. part. 475
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 03/08/2022
Reg. gen. 13091 - Reg. part. 9836
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è situato all'interno del centro storico del Comune di Uri, ovvero zona A del PUC di Uri, e "centro di antica e prima formazione" del Piano Paesaggistico Regionale.

La zona, e quindi l'immobile, è normato dal Piano Particolareggiato del Centro Storico, ed in particolare viene individuato come edificio 32, il cui profilo regolatore è determinato nella tavola 16.01A.

Sono consentiti:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Restauro scientifico
- Ristrutturazione edilizia senza variazione di volume
- Ristrutturazione edilizia con variazione di volume
- Demolizione e ricostruzione senza variazione di volume
- Demolizione e ricostruzione con variazione di volume
- Demolizione senza ricostruzione
- Ricostruzione di edifici o di parti di edifici preesistenti
- Nuova costruzione
- Restauro urbanistico
- Ristrutturazione urbanistica
- Riqualificazione ambientale

Per ulteriori dettagli si vedano le Norme Tecniche di Attuazione allegate alla perizia o reperibili presso il sito internet del Comune di Uri.

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.

L'immobile è stato costruito in virtù della C.E. 39/05 del 14/10/2005 per ristrutturazione e modifica di fabbricato per abitazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- 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.

Lo stato dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici della C.E. 39/05.

Si precisa che le altezze nella realtà sono leggermente inferiori rispetto al progetto. Le stesse rientrano nelle tolleranze costruttive previste dall'art. 34-bis del DPR 380/2001 così come modificato nelle integrazioni successive, ovvero nello specifico rientrano nella tolleranza edilizia del 4% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati.

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.

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Uri (SS) - Via Armando Diaz n. 25
L'immobile oggetto di pignoramento corrisponde ad un terratetto con accesso indipendente da via Diaz. In particolare, il terratetto si distribuisce su tre livelli collegati mediante scala interna: un piano terra, un piano seminterrato e un piano primo. Il seminterrato, adibito a cantina, ha una volta a botte rifinita in pietra e consta di un unico ambiente. Il piano terra è suddiviso in due ambienti principali, una sala all'ingresso dall'accesso su strada, e una cucina nella parte posteriore, posta ad una quota superiore mediante dei gradini; la cucina si affaccia su un cortile privato, dotato di barbecue e tenda parasole, dal quale si accede ad un locale accessorio adibito a lavanderia. Il piano primo si affaccia su un lato sulla strada, e sull'altro sul cortile privato; è composto da due camere da letto, di cui ognuna con piccolo balcone, e da due bagni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 116, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 91.896,00

Per arrivare all'importo stabilito di 600,00 €/mq sono stati utilizzati differenti metodologie:

1. Comparazione diretta

La valutazione dei cespiti è stata effettuata per confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e ubicati nella zona di interesse; si è fatta inoltre una ricerca con le agenzie immobiliari per capire quale fosse il prezzo di mercato; è emerso che il valore medio è pari a 700€/mq per immobili già ristrutturati come in questo caso e con box e giardino privato.

E' stato poi calcolato il coefficiente di merito che viene individuato in 0,84 viste le caratteristiche qualitative e quantitative.

Si è fatto quindi riferimento al "Codice delle Valutazioni Immobiliari. Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, il quale definisce la formula matematica:

Valore di mercato (V) = Superficie commerciale (SuC) * Quotazione al metro quadro (Q) * Coefficienti di merito (CoM)

$V = 153,16 \text{ mq} * 700,00 \text{ €/mq} * 0,84 = 115.328,15 \text{ €}$ valore unitario finale €/mq = 90.058,08 € /
153,16 mq = 588 €/mq

2. Valore OMI

Si è fatto riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), che in particolare per i fabbricati conserva un buon grado di affidabilità, in quanto semestralmente monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche. L'agenzia delle Entrate propone per le abitazioni civili con uno stato conservativo normale, nel Comune di Uri, un range di valori che varia in base alla zona OMI.

La zona OMI di riferimento è la B1 (Centrale/CENTRO URBANO) che ha un valore compreso tra 550 €/mq e 750 €/mq.

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie e nel caso in oggetto è pari a 0

K2 dipende dal livello di Piano, in questa situazione pari a 0,50

Nel caso in esame si avrà quindi:

K1=0,00 K2=0,50 K=0,38 C=1,00

Valore normale unitario OMI = 626,00 €

Coefficiente riduttivo OMI = 1,00

Valor corretto OMI = 626,00 €

Valore OMI = 95.878,16 €

3. Valore medio di mercato

Sempre facendo riferimento ai valori OMI, e prendendo questa volta il valore medio pari a $(550 + 750)/2 = 650 \text{ €/mq}$ e facendo sempre riferimento alla formula

Valore di mercato (V) = Superficie commerciale (SuC) * Quotazione al metro quadro (Q) * Coefficienti di merito (CoM)

Abbiamo che il valore medio di mercato è pari a

$V = 153,16 \text{ mq} * 650,00 \text{ €/mq} * 0,84 = 83.625,36 \text{ €}$

Facendo quindi una media tra i tre valori ottenuti abbiamo che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a 89.853,87 € ovvero 586,67 €/mq, che arrotondiamo a 600

€/mq

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Terratetto Uri (SS) - Via Armando Diaz n. 25 | 153,16 mq | 600,00 €/mq | € 91.896,00 | 100,00% | € 91.896,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 91.896,00 |

Valore di stima: € 91.896,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------------|---------|------|
| Stato d'uso e di manutenzione | 6896,00 | € |

Valore finale di stima: € 85.000,00

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 18/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cocco Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Concessione edilizia
- ✓ N° 11 Altri allegati - Piano Particolareggiato
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione ipocatastale
- ✓ N° 20 Foto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Uri (SS) - Via Armando Diaz n. 25

L'immobile oggetto di pignoramento corrisponde ad un terratetto con accesso indipendente da via Diaz. In particolare, il terratetto si distribuisce su tre livelli collegati mediante scala interna: un piano terra, un piano seminterrato e un piano primo. Il seminterrato, adibito a cantina, ha una volta a botte rifinita in pietra e consta di un unico ambiente. Il piano terra è suddiviso in due ambienti principali, una sala all'ingresso dall'accesso su strada, e una cucina nella parte posteriore, posta ad una quota superiore mediante dei gradini; la cucina si affaccia su un cortile privato, dotato di barbecue e tenda parasole, dal quale si accede ad un locale accessorio adibito a lavanderia. Il piano primo si affaccia su un lato sulla strada, e sull'altro sul cortile privato; è composto da due camere da letto, di cui ognuna con piccolo balcone, e da due bagni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 116, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile è situato all'interno del centro storico del Comune di Uri, ovvero zona A del PUC di Uri, e "centro di antica e prima formazione" del Piano Paesaggistico Regionale. La zona, e quindi l'immobile, è normato dal Piano Particolareggiato del Centro Storico, ed in particolare viene individuato come edificio 32, il cui profilo regolatore è determinato nella tavola 16.01A. Sono consentiti: - Manutenzione ordinaria - Manutenzione straordinaria - Restauro e risanamento conservativo - Restauro scientifico - Ristrutturazione edilizia senza variazione di volume - Ristrutturazione edilizia con variazione di volume - Demolizione e ricostruzione senza variazione di volume - Demolizione e ricostruzione con variazione di volume - Demolizione senza ricostruzione - Ricostruzione di edifici o di parti di edifici preesistenti - Nuova costruzione - Restauro urbanistico - Ristrutturazione urbanistica - Riqualificazione ambientale Per ulteriori dettagli vedano le Norme Tecniche di Attuazione allegate alla perizia o reperibili presso il sito internet del Comune di Uri.

Prezzo base d'asta: € 85.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 128/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

| Bene N° 1 - Terratetto | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Uri (SS) - Via Armando Diaz n. 25 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 116, Categoria A3 | Superficie | 153,16 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile è in buono stato conservativo, ma necessita di alcune opere di manutenzione, in particolare ci sono tracce di umidità provenienti dal balcone del piano primo sopra la cucina dovuto probabilmente ad un ristagno d'acqua in quanto non riesce a defluire, e tracce di umidità nel solaio del bagno al piano primo, dovuto invece probabilmente ad una mancata o danneggiata impermeabilizzazione del tetto. La trachite in facciata si sta isolando e in alcuni punti risulta staccata. | | |
| Descrizione: | L'immobile oggetto di pignoramento corrisponde ad un terratetto con accesso indipendente da via Diaz. In particolare, il terratetto si distribuisce su tre livelli collegati mediante scala interna: un piano terra, un piano seminterrato e un piano primo. Il seminterrato, adibito a cantina, ha una volta a botte rifinita in pietra e consta di un unico ambiente. Il piano terra è suddiviso in due ambienti principali, una sala all'ingresso dall'accesso su strada, e una cucina nella parte posteriore, posta ad una quota superiore mediante dei gradini; la cucina si affaccia su un cortile privato, dotato di barbecue e tenda parasole, dal quale si accede ad un locale accessorio adibito a lavanderia. Il piano primo si affaccia su un lato sulla strada, e sull'altro sul cortile privato; è composto da due camere da letto, di cui ognuna con piccolo balcone, e da due bagni. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 03/08/2022

Reg. gen. 13091 - Reg. part. 9836

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura