
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tilocca Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 203/2022 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 | 5 |
| Dati Catastali | 6 |
| Stato conservativo | 6 |
| Parti Comuni | 7 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 8 |
| Normativa urbanistica | 8 |
| Regolarità edilizia | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 10 |
| Stima / Formazione lotti..... | 10 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 13 |
| Lotto Unico | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 203/2022 del R.G.E. | 14 |
| Lotto Unico | 14 |

INCARICO

In data 09/08/2023, il sottoscritto Geom. Tilocca Antonio, con studio in Via Torres, 7 - 07100 - Sassari (SS), email studio.tilocca@gmail.com, PEC antonio.tilocca@geopec.it, Tel. 333 5286335, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/08/2023 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 Ossi (SS) - via Gavino Luigi Serra n. 50, piano T-1°-2°

DESCRIZIONE

Appartamento rappresentato da ingresso e scala di accesso a rampa unica al piano terra, al piano primo camera adibita a cucina-soggiorno con bagno, locale con destinazione angolo cottura e altro vano con destinazione ripostiglio e al piano secondo disimpegno e terrazza a livello, il tutto ubicato nel Comune di Ossi, via Gavino Luigi Serra n. 50.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/10/2023.

Custode delle chiavi: IVG Sassari

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** - Appartamento ubicato a Ossi (SS) - via Gavino Luigi Serra n. 50, piano T-1°-2°

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con la via Gavino Luigi Serra, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 25,00 mq | 32,50 mq | 1 | 32,50 mq | 2,90 m | 1° |
| Locale di deposito | 33,00 mq | 43,00 mq | 0,50 | 21,50 mq | 2,40 m | 1° |
| Soffitta | 4,00 mq | 6,00 mq | 0,33 | 1,98 mq | 1,45 m | 2° |
| Terrazza | 17,00 mq | 23,00 mq | 0,25 | 5,75 mq | 0,00 m | 2° |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 61,73 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 61,73 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato oggetto di procedura esecutiva, è ubicato nel Comune di Ossi, via Gavino Luigi Serra n. 50 ed è rappresentato da un manufatto di tre piani fuori terra. Le strutture verticali sono realizzate in muratura; i solai orizzontali sono in parte rappresentati da strutture voltate in muratura e in parte realizzati con putrelle in ferro e laterizio; la copertura è parte a tetto e parte piana. L'ingresso, ubicato nella via G.L. Serra n. 50, si apre su una rampa di scale in muratura, rivestita con lastre di graniglia, che conduce al piano primo dove è ubicata una camera adibita a cucina-soggiorno con bagno comunicante (impropriamente) e con affaccio sulla via pubblica. La pavimentazione di questo primo vano è rappresentata da piastrelle di ceramica, così pure la pavimentazione ed il rivestimento del bagno, che, comunicante mediante una porta, è completo di lavabo, bidet, vaso igienico e box doccia, tutti perfettamente funzionanti. Da questo primo vano, mediante una scala a due rampe, in ferro lavorato a vista e con pedate in legno, si giunge ad un pianerottolo intermedio da cui si accede a due ampi locali intercomunicanti e privi finestre, posti nella parte retrostante dell'immobile, adibiti entrambi, impropriamente, a camera da letto. I soffitti di detti locali sono rappresentati da volte a botte in muratura a faccia vista perfettamente rifinite. Dopodiché, dal pianerottolo intermedio, mediante un'altra rampa della scala in ferro anzidetta si giunge ad un ripostiglio sottotetto posto al 1° piano da cui si accede ad una terrazza a

livello che funge anche da copertura della cucina-soggiorno, pavimentata con piastrelle di ceramica e con affaccio sulla via pubblica e sulla antistante piazza Gramsci.

Come si dirà meglio nella sezione "Regolarità Edilizia" sotto il profilo edilizio l'unità immobiliare risulta regolare e coerente con l'ultima concessione rilasciata dal comune di Ossi (concessione n. 33/2011 del 6 ottobre 2011 - allegata unitamente al progetto grafico-); tuttavia, giova precisare, lo stato dei luoghi presenta un utilizzo improprio dei diversi vani che lo compongono; infatti laddove nello stato dei luoghi è stata realizzata la cucina-soggiorno, nel progetto era previsto un "vano pluriuso", e mentre per il vano pluriuso la normativa consente la comunicazione diretta con il bagno, nel caso della cucina la normativa prevede che fra questa e il bagno sia interposto un antibagno. Inoltre, i due vani privi di aperture verso l'esterno adibiti nello stato dei luoghi a camere da letto, nel progetto sono destinati rispettivamente ad "angolo cottura" e "ripostiglio". Anche in questo caso la destinazione a camere da letto di due locali privi di illuminazione naturale diretta risulta impropria, giacché la normativa prevede che tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli, debbano fruire di illuminazione naturale diretta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1215 e 1214, Sub. 2 Categoria A6 Cl.2, Cons. vani 2,5 Rendita € 0,20 Piano T-1 |
| Dal 01/01/1992 al 27/05/1996 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1215 e 1214, Sub. 2 Categoria A6 Cl.2, Cons. vani 2,5 Rendita € 103,29 Piano T-1 |
| Dal 27/05/1996 al 24/03/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1215 e 1214, Sub. 2 Categoria A6 Cl.2, Cons. vani 2,5 Rendita € 103,29 Piano T-1 |
| Dal 24/03/2009 al 15/06/2011 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1215 e 1214, Sub. 2 Categoria A6 Cl.2, Cons. vani 2,5 Rendita € 103,29 Piano T-1 |
| Dal 15/06/2011 al 01/02/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1214, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. vani 3 Rendita € 145,64 Piano T-1-2 |
| Dal 01/02/2012 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1214, Sub. 3 Categoria A3 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | Cl.1, Cons. vani 3 Rendita € 145,64 Piano T-1-2 |
| Dal 09/11/2015 al 10/08/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1214, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 80 mq Rendita € 145,64 Piano T-1-2 |

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 |
| | 8 | 1214 | 3 | | A3 | 1 | 3 | 80 mq | 145,64 € | T-1-2 | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha area ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato | |
| 8 | 445 | | | | | | | | | | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l'unità immobiliare, ancorché ristrutturata a suo tempo a perfetta regola d'arte, presenta nel suo complesso uno stato conservativo di qualità medio-bassa. Infatti l'ultimo intervento di "Ristrutturazione e Modifica Prospettica" risale all'anno 2000 (Autorizzazione Edilizia n. 66/2000 del 06 giugno 2000 -allegata-); dopo tale intervento, nell'anno 2008, con Autorizzazione Edilizia n. 75/2008 -allegata-, sono state eseguite alcune opere di rifacimento di intonaci e altro, e, presumibilmente in quella circostanza, alcune opere abusive; dopodiché, nell'anno 2011 è stato rilasciato dal Comune di Ossi un Permesso di Costruire in accertamento di conformità (Concessione n. 33/2011 del 06

ottobre 2011 - allegata-) che ha regolarizzato sotto il profilo edilizio l'immobile.

Pertanto, considerato che gli interventi edilizi eseguiti nel tempo sull'immobile erano, sotto il profilo delle finiture qualitativamente mediocri, e che da almeno tre lustri non vengono eseguite manutenzioni ordinarie, l'unità immobiliare, pur ristrutturata a suo tempo con gusto, necessita di significativi interventi di manutenzione ordinaria che riguardano in particolare la facciata e alcune parti degli interni che presentano intonaci fatiscenti a causa dell'umidità capillare e tinteggiature sfogliate e cadenti.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale e non condivide parti comuni con altre proprietà fatte salve le strutture verticali perimetrali e un solaio che sono comuni agli immobili confinanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ESPOSIZIONE : Ovest;

ALTEZZA Interna Utile : Piano primo ml. 2,90, Piano ammezzato ml. 2,10 e 2,70, Piano sottotetto ml. 1,40;

FONDAZIONI : Pietra e malta;

STRUTTURE Verticali : Murature di conci squadrati di pietra calcarea, intonacate;

SOLAI : In parte in muratura voltata e in parte con putrelle in ferro e tavelle laterizie;

COPERTURA : In parte piana impermeabilizzata e pavimentata, in parte manto di tegole murate su sottostante solaio in laterocemento;

COLLEGAMENTI VERTICALI: In parte scale in muratura e in parte scale in ferro lavorato;

PAVIMENTAZIONI Interne : Scala in muratura, lastre di graniglia; Scala in ferro lavorato, pannelli di legno; Soggiorno-cucina piastrelle di ceramica; Camere da letto parquet in laminato; Terrazzo in piastrelle di ceramica;

INFISSI Esterni e Interni : Portoncino di ingresso in alluminio a due ante; Finestre e Portefinestre in alluminio con vetrocamera e prive di serramento esterno; Porte interne in legno tamburato con pannello vetrato;

IMPIANTO Elettrico e Idrico : Realizzati sotto traccia;

IMPIANTO Termico : Assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento dell'accesso, effettuato con l'ausilio del fabbro, è risultato libero ancorché completamente arredato.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Per l'elenco degli atti inerenti la provenienza ventennale si rimanda alla certificazione notarile in atti del dott. [REDACTED] notaio in Nuoro, datata 30 dicembre 2022.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 22/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 03/02/2012
Reg. gen. 1859 - Reg. part. 177
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 55.000,00
Rogante [REDACTED]
Data: 01/02/2012
N° repertorio: 231294
N° raccolta: 23157

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 22/12/2022
Reg. gen. 21668 - Reg. part. 16389
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il PUC vigente del comune di Ossi individua la zona in cui è posto l'immobile oggetto di procedura esecutiva in Zona Omogenea "A", Centro Storico, sottoposta a Piano Particolareggiato.

Il Piano Particolareggiato individua l'immobile all'interno del comparto "Isolato n. 35-A", "Edificio n. 6". Gli interventi ammessi dal Piano Particolareggiato per l'immobile oggetto di procedura sono :

- "Manutenzione Ordinaria";
- "Manutenzione Straordinaria";
- "Ristrutturazione Interna";
- "Ristrutturazione Edilizia".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Con accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Ossi, lo scrivente ha esaminato il fascicolo dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, ed ha estratto copia delle formalità edilizie presenti.

Tali formalità sono rappresentate da:

1) Autorizzazione Edilizia n. 66/2000 del 06 giugno 2000 (allegata), rilasciata a [REDACTED] (uno dei precedenti proprietari dell'immobile) e riguarda una "Ristrutturazione e Modifica Prospettica" dell'immobile;

2) Autorizzazione Edilizia n. 75/2008 del 17 novembre 2008 (allegata) rilasciata a [REDACTED] (che nel frattempo aveva acquistato l'immobile da [REDACTED]) e riguarda opere di rifacimento di intonaci e altro;

3) Permesso di Costruire in Accertamento di Conformità concessione n. 33/2011 del 06 ottobre 2011 (allegata unitamente al grafico delle piante), rilasciato a [REDACTED] e riguarda la regolarizzazione di alcune opere realizzate nel corso in difformità.

Con il Permesso di Costruire in Accertamento di Conformità, sopra descritta, l'immobile, sotto il profilo edilizio, è stato regolarizzato in tutti i suoi aspetti.

Per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile, come si evince dall'attestato rilasciato in data 14.09.2023 (allegato) dal comune di Ossi, non risulta pervenuta richiesta in merito al rilascio della stessa .

Come già detto nella sezione "Consistenza" occorre tuttavia precisare che lo stato dei luoghi, al momento del sopralluogo, presentava un utilizzo improprio dei diversi ambienti che lo compongono; infatti laddove nello stato dei luoghi è presente la cucina-soggiorno, nel progetto era previsto un "vano pluriuso", e mentre per il vano pluriuso la normativa consente la comunicazione diretta con il bagno, nel caso della cucina la normativa prevede che fra questa e il bagno sia interposto un antibagno. Inoltre, i due vani interni adibiti nello stato dei luoghi a camere da letto, nel progetto (Accertamento di Conformità concessione n. 33/2011 del 06 ottobre 2011 pianta piano 1° allegata) sono destinati rispettivamente ad "angolo cottura" e "ripostiglio". Anche in questo caso la destinazione a camere da letto dei due locali privi di illuminazione naturale diretta risulta impropria, giacché la normativa prevede che tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli, debbano fruire di illuminazione naturale diretta.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'attestato di prestazione energetica (APE), non esisteva; pertanto è stato predisposto dallo scrivente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale e pertanto non è gravato da oneri condominiali, né risultano peraltro presenti altri vincoli o oneri.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ossi (SS) - via Gavino Luigi Serra n. 50, piano T-1°-2°
Appartamento rappresentato da ingresso e scala di accesso a rampa unica al piano terra, al piano primo camera adibita a cucina-soggiorno con bagno, locale con destinazione angolo cottura e altro vano con destinazione ripostiglio e al piano secondo disimpegno e terrazza a livello, il tutto ubicato nel Comune di Ossi, via Gavino Luigi Serra n. 50.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1214, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 445
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 55.557,00
Per la determinazione del valore lo scrivente ha adottato il criterio di stima del valore di mercato. A tal fine ha preliminarmente esaminato: a)- la zona in cui è ubicato l'immobile che nel raggio di cento metri è dotata di una serie di servizi quali farmacie, sportelli bancari, ufficio postale, palazzo comunale, negozi ecc.; b)- l'agevole viabilità di collegamento con i centri vicini, in particolare con Sassari, da cui dista appena 13 km., oltretutto con i principali snodi del territorio in particolare il porto di Porto Torres e l'aeroporto di Alghero-Fertilia; c)- le caratteristiche tipologiche, strutturali e di finitura, la tipologia distributiva e lo stato di conservazione e manutenzione.

Fissati tali elementi, lo scrivente ha preso in esame le quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia del Territorio, i cui valori, aggiornati al primo semestre del 2023, hanno oscillazioni fra euro 700 ed euro 900/mq per abitazioni di tipo economico; ha svolto poi un'indagine di mercato assumendo opportune informazioni presso alcune agenzie immobiliari che operano nel territorio; in tal modo ha ricavato una quotazione media per immobili con caratteristiche simili a quello esecutato, oscillante fra euro 800 ed euro 1.000/mq.

Per quanto sopra, tenuto conto delle condizioni generali e particolari dell'immobile, lo scrivente ritiene equo adottare un prezzo medio unitario pari ad euro 900,00/mq di superficie convenzionale.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, dato dal prodotto fra la superficie convenzionale (mq. 61,73) ed il prezzo medio unitario adottato (€. 900,00), risulta pari ad euro 55.557,00.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Ossi (SS) - via Gavino Luigi Serra n. 50, piano T-1°-2° | 61,73 mq | 900,00 €/mq | € 55.557,00 | 100,00% | € 55.557,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 55.557,00 |

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.

Sassari, li 04/12/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PEC trasmissione Assessorato Industria APE
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Autorizzazione Edilizia n. 66/2000
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Autorizzazione Edilizia n. 75/2008
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di Costruire n. 33/2011
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 24/09/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Scheda Planimetrica Ossi F. 8 Mapp. 1214/3 (Aggiornamento al 10/08/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica immobile (Aggiornamento al 10/08/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Privacy
- ✓ Altri allegati - Osservazioni avv. Pes
- ✓ Altri allegati - Riscontro osservazioni avv. Pes

- ✓ Altri allegati - PEC trasmiss. Bozza Perizia alle parti
- ✓ Altri allegati - Richiesta non pervenuta agibilità

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ossi (SS) - via Gavino Luigi Serra n. 50, piano T-1°-2°
Appartamento rappresentato da ingresso e scala di accesso a rampa unica al piano terra, al piano primo camera adibita a cucina-soggiorno con bagno, locale con destinazione angolo cottura e altro vano con destinazione ripostiglio e al piano secondo disimpegno e terrazza a livello, il tutto ubicato nel Comune di Ossi, via Gavino Luigi Serra n. 50. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1214, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 445
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il PUC vigente del comune di Ossi individua la zona in cui è posto l'immobile oggetto di procedura esecutiva in Zona Omogenea "A", Centro Storico, sottoposta a Piano Particolareggiato. Il Piano Particolareggiato individua l'immobile all'interno del comparto "Isolato n. 35-A", "Edificio n. 6". Gli interventi ammessi dal Piano Particolareggiato per l'immobile oggetto di procedura sono : - "Manutenzione Ordinaria"; - "Manutenzione Straordinaria"; - "Ristrutturazione Interna"; - "Ristrutturazione Edilizia".

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 203/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Ossi (SS) - via Gavino Luigi Serra n. 50, piano T-1°-2° | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1214, Sub. 3, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 445 | Superficie | 61,73 mq |
| Stato conservativo: | Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l'unità immobiliare, ancorché ristrutturata a suo tempo a perfetta regola d'arte, presenta nel suo complesso uno stato conservativo di qualità medio-bassa. Infatti l'ultimo intervento di "Ristrutturazione e Modifica Prospettica" risale all'anno 2000 (Autorizzazione Edilizia n. 66/2000 del 06 giugno 2000 -allegata-); dopo tale intervento, nell'anno 2008, con Autorizzazione Edilizia n. 75/2008 -allegata-, sono state eseguite alcune opere di rifacimento di intonaci e altro, e, presumibilmente in quella circostanza, alcune opere abusive; dopodiché, nell'anno 2011 è stato rilasciato dal Comune di Ossi un Permesso di Costruire in accertamento di conformità (Concessione n. 33/2011 del 06 ottobre 2011 - allegata-) che ha regolarizzato sotto il profilo edilizio l'immobile. Pertanto, considerato che gli interventi edilizi eseguiti nel tempo sull'immobile erano, sotto il profilo delle finiture qualitativamente mediocri, e che da almeno tre lustri non vengono eseguite manutenzioni ordinarie, l'unità immobiliare, pur ristrutturata a suo tempo con gusto, necessita di significativi interventi di manutenzione ordinaria che riguardano in particolare la facciata e alcune parti degli interni che presentano intonaci fatiscenti a causa dell'umidità capillare e tinteggiature sfogliate e cadenti. | | |
| Descrizione: | Appartamento rappresentato da ingresso e scala di accesso a rampa unica al piano terra, al piano primo camera adibita a cucina-soggiorno con bagno, locale con destinazione angolo cottura e altro vano con destinazione ripostiglio e al piano secondo disimpegno e terrazza a livello, il tutto ubicato nel Comune di Ossi, via Gavino Luigi Serra n. 50. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |