
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sechi Bastianino, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	15
Descrizione	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21

Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 3.....	23
Descrizione	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità	24
Confini	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali	26
Stato conservativo	26
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Lotto 4.....	31
Descrizione	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità	32
Confini	32
Consistenza	32
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali	34
Stato conservativo	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali	35
Formalità pregiudizievoli	36
Normativa urbanistica	37
Regolarità edilizia	37
Vincoli od oneri condominiali.....	37

Stima / Formazione lotti.....	39
Lotto 1	39
Lotto 2	39
Lotto 3	40
Lotto 4	40
Riepilogo bando d'asta.....	42
Lotto 1	42
Lotto 2	42
Lotto 3	42
Lotto 4	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 183/2022 del R.G.E.	43
Lotto 1	43
Lotto 2	43
Lotto 3	44
Lotto 4	44

INCARICO

In data 19/01/2023, il sottoscritto Arch. Sechi Bastianino, con studio in Viale Umberto, 53 - 07100 - Sassari (SS), email bast.sechi@tiscali.it, PEC bastianino.sechi@archiworldpec.it, Tel. 368 7 354 184, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2023 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 Sassari (SS) - Via Emilio Lussu n. 9, piano 6
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Emilio Lussu n. 9, piano S-1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Emilio Lussu n. 9, piano S-1
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Sassari (SS) - Via Emilio Lussu n. 7, piano S-2

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Emilio Lussu n. 9, piano 6

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento, contraddistinto con il numero interno 108, composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, un ripostiglio, tre camera da letto, bagno, due servizi, due disimpegni, con annessi tre balconi di cui uno chiuso e una terrazza a livello anch'essa chiusa da veranda.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

CONFINI

L'unità immobiliare in esame è un appartamento posto al sesto piano di una palazzina composta da sette piani fuori terra e confina:

- a Sud Ovest con una unità edilizia dello stesso stabile e con le scale condominiali;
- a Nord si affaccia sul cortile della stessa proprietà;
- a Sud Est confina con Via Francesco Fancello.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	167,65 mq	197,00 mq	1,00	197,00 mq	2,77 m	6
Balcone scoperto	18,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	6
Balcone scoperto	29,20 mq	31,80 mq	0,25	7,95 mq	0,00 m	6
Veranda	3,00 mq	3,30 mq	0,30	0,99 mq	2,77 m	6
Veranda	33,89 mq	37,00 mq	0,45	16,65 mq	2,50 m	6
Totale superficie convenzionale:				227,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				227,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è ubicata a Sassari Via Emilio Lussu n. 9 a breve distanza dal centro della città.

La zona, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, risulta fornita di tutti i servizi e di attività commerciali di svariate tipologie.

L'immobile esecutato presenta la seguente distribuzione interna: ingresso (mq 16,76), soggiorno (mq 46,30), pranzo (mq. 14,60), un ripostiglio (mq 6,35), tre camera da letto (mq. 20,08, mq 20,40 e mq 13,90), cucina (mq 8,82), tre bagni (mq. 5,90, mq 2,54 e mq 2,10), due disimpegno (mq.6,90 e mq 3,00), un terrazzo chiuso (mq 3,00), due terrazzi (mq. 29,20 e mq 18,00) e una veranda chiusa (mq. 33,89). La superficie utile calpestabile dell'appartamento è di mq. 167,65, quella dei terrazzi scoperti è di mq 50,20. La superficie lorda dell'immobile, considerata la consistenza in percentuale dei terrazzi, è di mq 227,59. L'altezza utile è pari a metri 2,77.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 21/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 725, Sub. 28 Categoria A3 Piano 6
Dal 21/11/2002 al 27/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 725, Sub. 28 Categoria A3 Piano 6
Dal 27/11/2003 al 28/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 725, Sub. 28 Categoria A3 Piano 6
Dal 28/11/2010 al 19/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 725, Sub. 28 Categoria A3

		Piano 6
Dal 19/02/2011 al 08/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 725, Sub. 28 Categoria A3 Piano 6
Dal 08/07/2015 al 23/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 2467, Sub. 103, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 813,42 Piano 6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	108	2467	103	2	A3	3	9 vani		813,42 €	6		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la porzione di fabbricato distinta in Catasto Urbano al Foglio 108 Particella 2467 Subalterno 103, categoria A/3 si sono riscontrate le seguenti difformità:

- chiusura di un balcone prospiciente la cucina;
- realizzazione di una veranda nella terrazza a livello.

Le opere eseguite in totale difformità dalla concessione, non possono essere sanate e per tanto dovranno essere rimosse.

Per la regolarizzazione catastale è necessario predisporre e presentare in catasto una pratica Docfa il cui costo è stimabile in una somma, comprensiva di spese, pari a euro 600,00.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia da un punto di vista conservativo si presenta in discrete condizioni.

- la pavimentazione interna, composta sia da piastrelle di gres porcellanato che di mattoni in marmo, è in un discreto stato manutentivo;
- le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate in discreto stato manutentivo;
- sono presenti tracce di umidità in facciata, derivante probabilmente dal canale di gronda occluso;
- le porte interne sono in legno e lo stato manutentivo è discreto;
- gli infissi esterni sono in P.V.C. e sono tutti dotati di vetro doppio e di avvolgibile, lo stato manutentivo è

buono;

- l'impianto idrico-sanitario dei bagni e della cucina è funzionante in discreto stato manutentivo;
- l'impianto elettrico è funzionante in alcuni tratti è su canalette esterne, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge;
- l'impianto di riscaldamento è centralizzato alimentato da una caldaia a gasolio condominiale;
- è presente un ulteriore impianto di condizionamento a pompe di calore (estate inverno), le unita interne sono presenti in sei ambienti e lo stato manutentivo è discreto.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e dotato di parti comuni con le altre unità immobiliari e precisamente: l'androne d'ingresso, il vano scala, due ascensori e il cortile a piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da un punto di vista costruttivo l'immobile, risulta avere le seguenti caratteristiche:

- le fondazioni sono composte da plinti in cemento armato;
- la struttura in elevazione dello stabile è costituita da travi e pilastri in cemento armato, mentre i solai sono in latero-cemento;
- la tamponatura dei vari piani è composta da doppia fila di mattoni;
- la pavimentazione interna è composta sia da piastrelle di gres porcellanato che di mattoni in marmo;
- le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate;
- le porte interne alcune sono in legno e vetro e altre solo in legno tamburato;
- gli infissi esterni sono in P.V.C. e sono tutti dotati di vetro doppio e di avvolgibile;
- l'impianto idrico-sanitario dei bagni e della cucina è funzionante;
- l'impianto elettrico è funzionante in alcuni tratti è su canalette esterne, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge;
- l'impianto di riscaldamento è centralizzato alimentato da una caldaia a gasolio condominiale;
- è presente un ulteriore impianto di condizionamento a pompe di calore (estate inverno), le unita interne sono presenti in sei ambienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dai genitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/2003 al 11/08/2012	**** Omissis ****	Atto Pubblico Rogito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				6091	1877
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/2012 al 05/09/2012	**** Omissis ****	Certificato di Denunciata Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	11/08/2012	16159	12143
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/09/2012 al 11/04/2016	**** Omissis ****	Certificato di denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	05/09/2012	16167	12151
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2016 al 20/05/2023	**** Omissis ****	Atto giudiziariotribunale di Sassari Accettazione Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Sassari	11/04/2016	4365	3340
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 11/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore Condominio via Emilio Lussu 7-9
Iscritto a Sassari il 02/02/2015
Reg. gen. 977 - Reg. part. 91
Importo: € 6.010,06
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore Condominio via Emilio Lussu 7-9
Iscritto a Sassari il 10/10/2016
Reg. gen. 13482 - Reg. part. 1880
Importo: € 5.470,24
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore Condominio via Emilio Lussu 7-9
Iscritto a Sassari il 10/08/2020
Reg. gen. 9748 - Reg. part. 1248
Importo: € 15.154,57

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario (verbale di pignoramento)**
Trascritto a Sassari il 30/11/2022
Reg. gen. 20068 - Reg. part. 15150
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato a Sassari ad angolo fra Via Emilio Lussu e Via Francesco Fancello, nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) è identificata in zona "B1.5" (ambiti di sostanziale conferma dell'edificato

esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla documentazione agli atti, visionata presso gli uffici competenti del Comune di Sassari, è risultato che l'intero fabbricato risulta edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza Edilizia n° 251 del 14/11/1967 (costruzione di due fabbricati A e B, fra Viale Umberto e Via Principessa Jolanda);
- Variante con Licenza Edilizia n° 265 del 23/11/1968;
- Certificato di Abitabilità del 24/06/1970;

Mentre nel 2004 è stata chiesta ed ottenuta l'autorizzazione per realizzare un pergolato con struttura precaria in legno.

- Autorizzazione Edilizia n° A.04.118 del 22/03/2004.

In riferimento all'ultima Licenza edilizia n° 265 del 23/11/1968 è stata riscontrata la seguente difformità:

- Chiusura del terrazzo prospiciente la cucina con conseguente aumento della volumetria.

Mentre per quanto riguarda le opere realizzate con Autorizzazione Edilizia n° A.04.118 (realizzazione di un pergolato con struttura precaria in legno) è stato riscontrato quanto segue:

- la struttura realizzata non è precaria come dichiarato in progetto ma fissa; inoltre la chiusura con vetri di tutto il perimetro ha comportato un aumento di cubatura non autorizzata.

Le opere eseguite in totale difformità dalle autorizzazioni Comunali, devono essere rimosse.

A seguito delle suddette irregolarità sarà necessario presentare una pratica edilizia di accertamento di conformità, il costo è stimabile per una somma, comprensiva di spese, pari a euro 2.400,00.

Inoltre saranno necessari interventi edilizi di regolarizzazione, in particolare la rimozione della veranda (copertura e infissi) dalla terrazza a livello e la rimozione delle vetrate dal terrazzo.

Il costo per le lavorazioni è stimabile per una somma, comprensiva di spese, pari a euro 7.500,00.

Le spese delle pratiche edilizie e dei lavori saranno dedotti dalla somma totale della stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.336,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 42.631,15

Importo mensile spese condominiali € 278,00.

Debito proprietà **** Omissis **** nei confronti del condominio Via Emilio Lussu n. 9 al 31/03/2023 - € 42.075,15.

Debito rate condominiali scadute dal 31/03/2023 al 31/05/2023 - € 278,00x2= € 556,00.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Emilio Lussu n. 9, piano S-1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima consiste in un Posto auto al primo piano seminterrato, contraddistinto con il numero 3, con ingresso carrabile da Via Francesco Fancello

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

CONFINI

L'unità immobiliare in esame è un posto auto posto al primo piano seminterrato di una palazzina composta da sette piani fuori terra e confina:

- a Sud Ovest e Nord Est con posti auto dello stesso stabile;
- a Nord Ovest con la rampa carrabile condominiali;
- a Sud Est confina con Via Francesco Fancello.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	13,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,50 m	1S
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è ubicata a Sassari Via Emilio Lussu n. 9 a breve distanza dal centro della città. La zona, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, risulta fornita di tutti i servizi e di attività commerciali di svariate tipologie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 21/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 725, Sub. 69 Categoria C6 Piano S1
Dal 21/11/2002 al 27/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 725, Sub. 69 Categoria C6 Piano S1
Dal 27/11/2003 al 28/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 725, Sub. 69 Categoria C6 Piano S1
Dal 28/11/2010 al 19/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 725, Sub. 69 Categoria C6 Piano S1
Dal 19/02/2011 al 08/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 725, Sub. 69 Categoria C6 Piano S1
Dal 08/07/2015 al 23/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 2467, Sub. 144, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 mq Rendita € 107,42 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	108	2467	144	2	C6	5	13 mq	13 mq	107,42 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto riguarda il posto auto, del primo piano seminterrato, si rileva che lo stesso non è separato dallo stallo adiacente con una parete divisoria, come indicato nel progetto presentato ed approvato dagli uffici Comunali.

La stessa parete è presente nella planimetria catastale registrata presso l'Ufficio Tecnico Erariale.

Per la regolarizzazione catastale è necessario predisporre e presentare in catasto una pratica Docfa il cui costo è stimabile in una somma, comprensiva di spese, pari a euro 300,00.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia si presenta in discrete condizioni.

- la pavimentazione interna è composta da cemento industriale, in medio stato manutentivo;
- le pareti interne ed esterne sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate in medio stato manutentivo;
- l'ingresso al garage condominiale è costituito da un cancello elettrico a due ante in ferro in medie condizioni;
- è presente e funzionante l'impianto elettrico, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e dotato di parti comuni con le altre unità immobiliari e precisamente: le rampe carrabili di accesso ai Box auto, l'androne d'ingresso, il vano scala e il cortile a piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da un punto di vista costruttivo l'immobile, risulta avere le seguenti caratteristiche:

- le fondazioni sono composte da plinti in cemento armato;
- la struttura in elevazione dello stabile è costituita da travi e pilastri in cemento armato, mentre i solai sono in latero-cemento;
- la tamponatura dei vari piani è composta da doppia fil di mattoni laterizi con isolante termico interno;
- la pavimentazione interna è composta da cemento industriale;
- le pareti interne ed esterne sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate;
- gli infissi esterni sono dotati di porta in ferro;
- è presente l'impianto elettrico ma non c'è certificazione di regolare esecuzione;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dai genitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/2003 al 11/08/2012	**** Omissis ****	Atto Pubblico Rogito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				6091	1877
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/2012 al 05/09/2012	**** Omissis ****	Certificato di Denunciata Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	11/08/2012	16159	12143

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/09/2012 al 11/04/2016	**** Omissis ****	Certificato di denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	05/09/2012	16167	12151
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2016 al 20/05/2023	**** Omissis ****	Atto giudiziariotribunale di Sassari Accettazione Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	11/04/2016	4365	3340
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 11/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore Condominio via Emilio Lussu 7-9
Iscritto a Sassari il 02/02/2015
Reg. gen. 977 - Reg. part. 91
Importo: € 6.010,06
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore Condominio via Emilio Lussu 7-9
Iscritto a Sassari il 10/10/2016
Reg. gen. 13482 - Reg. part. 1880
Importo: € 5.470,24

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore Condominio via Emilio Lussu 7-9
Iscritto a Sassari il 10/08/2020
Reg. gen. 9748 - Reg. part. 1248
Importo: € 15.154,57

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario (Verbale di pignoramento di immobili)**
Trascritto a Sassari il 30/11/2022
Reg. gen. 20068 - Reg. part. 15150
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di perizia è ubicato a Sassari ad angolo fra Via Emilio Lussu e Via Francesco Fancello, nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) è identificata in zona "B1.5" (ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla documentazione agli atti, visionata presso gli uffici competenti del Comune di Sassari, è risultato che l'intero fabbricato risulta edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza Edilizia n° 251 del 14/11/1967 (costruzione di due fabbricati A e B, fra Viale Umberto e Via Principessa Jolanda);
- Variante con Licenza Edilizia n° 265 del 23/11/1968;
- Certificato di Abitabilità del 24/06/1970;

In riferimento all'ultima Licenza edilizia n° 265 del 23/11/1968 sono state riscontrate delle difformità di seguito elencate:

- 1) non è stata realizzata la separazione materiale fra i due posti auto contigui;
- 2) non è stata realizzata la chiusura, con un cancello, del posto auto (vedi disegni esecutivi allegati alla perizia).

A seguito delle suddette irregolarità sarà necessario presentare una pratica edilizia di accertamento di conformità (per regolarizzare lo stato attuale dei luoghi), il costo è stimabile per una somma, comprensiva di spese, pari a euro 1.200,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 132,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 929,07

Importo mensile spese condominiali € 11,00.

Debito proprietà **** Omissis **** nei confronti del condominio Via Emilio Lussu n. 9 al 31/03/2023 - € 907,07;

Debito rate condominiali scadute dal 31/03/2023 al 31/05/2023 - € 11,00x2= € 22,00.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Emilio Lussu n. 9, piano S-1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima consiste in un Posto auto al primo piano seminterrato, contraddistinto con il numero interno 4, con ingresso carrabile da Via Francesco Fancello

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

CONFINI

L'unità immobiliare in esame è un posto auto posto al primo piano seminterrato di una palazzina composta da sette piani fuori terra e confina:

- a Sud Ovest e Nord Est con posti auto dello stesso stabile;
- a Nord Ovest con la rampa carrabile condominiali;
- a Sud Est confina con Via Francesco Fancello.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	15,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,50 m	1S
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è ubicata a Sassari Via Emilio Lussu n. 9 a breve distanza dal centro della città. La zona, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, risulta fornita di tutti i servizi e di attività commerciali di svariate tipologie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 21/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 725, Sub. 70 Categoria C6 Superficie catastale 16 mq Rendita € 123,95 Piano S1
Dal 21/11/2002 al 27/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 725, Sub. 70 Categoria C6, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Piano S1
Dal 27/11/2003 al 28/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 725, Sub. 70 Categoria C6, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Piano S1
Dal 28/11/2010 al 19/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 725, Sub. 70 Categoria C6, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Piano S1
Dal 19/02/2011 al 08/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 725, Sub. 70 Categoria C6, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Piano S1
Dal 08/07/2015 al 23/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 2467, Sub. 145, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq

		Rendita € 123,95 Piano S1
--	--	------------------------------

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	108	2467	145	2	C6	5	15 mq	16 mq	123,95 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto riguarda il posto auto, del primo piano seminterrato, si rileva che lo stesso non è separato dallo stallo adiacente con una parete divisoria, come indicato nel progetto presentato ed approvato dagli uffici Comunali.

La stessa parete è presente nella planimetria catastale registrata presso l'Ufficio Tecnico Erariale.

Per la regolarizzazione catastale è necessario predisporre e presentare in catasto una pratica Docfa il cui costo è stimabile in una somma, comprensiva di spese, pari a euro 300,00.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia si presenta in discrete condizioni.

- la pavimentazione interna è composta da cemento industriale, in medio stato manutentivo;
- le pareti interne ed esterne sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate in medio stato manutentivo;
- l'ingresso al garage condominiale è costituito da un cancello elettrico a due ante in ferro in medie condizioni;
- è presente e funzionante l'impianto elettrico, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e dotato di parti comuni con le altre unità immobiliari e precisamente: le rampe carrabili di accesso ai Box auto, l'androne d'ingresso, il vano scala e il cortile a piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da un punto di vista costruttivo l'immobile, risulta avere le seguenti caratteristiche:

- le fondazioni sono composte da plinti in cemento armato;
- la struttura in elevazione dello stabile è costituita da travi e pilastri in cemento armato, mentre i solai sono in latero-cemento;
- la tamponatura dei vari piani è composta da doppia fil di mattoni laterizi con isolante termico interno;
- la pavimentazione interna è composta da cemento industriale;
- le pareti interne ed esterne sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate;
- gli infissi esterni sono dotati di porta in ferro;
- è presente l'impianto elettrico ma non c'è certificazione di regolare esecuzione;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dai genitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/2003 al 11/08/2012	**** Omissis ****	Atto Pubblico Rogito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				6091	1877
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/2012 al 05/09/2012	**** Omissis ****	Certificato di Denunciata Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	11/08/2012	16159	12143
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/09/2012 al 11/04/2016	**** Omissis ****	Certificato di denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	05/09/2012	16167	12151
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2016 al 20/05/2023	**** Omissis ****	Atto giudiziariotribunale di Sassari Accettazione Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	11/04/2016	4365	3340
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 11/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore Condominio via Emilio Lussu 7-9
Iscritto a Sassari il 02/02/2015
Reg. gen. 977 - Reg. part. 91
Importo: € 6.010,06
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore Condominio via Emilio Lussu 7-9
Iscritto a Sassari il 10/10/2016

Reg. gen. 13482 - Reg. part. 1880
Importo: € 5.470,24

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore Condominio via Emilio Lussu 7-9
Iscritto a Sassari il 10/08/2020
Reg. gen. 9748 - Reg. part. 1248
Importo: € 15.154,57

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario (verbale di pignoramento)**

Trascritto a Sassari il 30/11/2022

Reg. gen. 20068 - Reg. part. 15150

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di perizia è ubicato a Sassari ad angolo fra Via Emilio Lussu e Via Francesco Fancello, nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) è identificata in zona "B1.5" (ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla documentazione agli atti, visionata presso gli uffici competenti del Comune di Sassari, è risultato che l'intero fabbricato risulta edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza Edilizia n° 251 del 14/11/1967 (costruzione di due fabbricati A e B, fra Viale Umberto e Via Principessa Jolanda);
- Variante con Licenza Edilizia n° 265 del 23/11/1968;
- Certificato di Abitabilità del 24/06/1970;

In riferimento all'ultima Licenza edilizia n° 265 del 23/11/1968 sono state riscontrate delle difformità di seguito elencate:

- 1) non è stata realizzata la separazione materiale con il posto auto contiguo;
- 2) non è stata realizzata la chiusura con un cancello del posto auto (vedi disegni esecutivi allegati alla perizia).

A seguito delle suddette irregolarità sarà necessario presentare una pratica edilizia di accertamento di conformità (per regolarizzare lo stato attuale dei luoghi), il costo è stimabile per una somma, comprensiva di

spese, pari a euro 1.200,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 144,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.027,33

Importo mensile spese condominiali € 12,00.

Debito proprietà **** Omissis **** nei confronti del condominio Via Emilio Lussu n. 9 al 31/03/2023 - € 1.003,33.

Debito rate condominiali scadute dal 31/03/2023 al 31/05/2023 - € 12,00x2= € 24,00.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Sassari (SS) - Via Emilio Lussu n. 7, piano S-2

DESCRIZIONE

Cantina al secondo piano seminterrato contraddistinta con il numero interno 7, composta da un unico ambiente della superficie di metri quadri 6.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

CONFINI

L'unità immobiliare in esame è un magazzino posto al secondo piano seminterrato di una palazzina composta da sette piani fuori terra e confina:

- a Nord Esst e a Sud Ovest con unità edilizia dello stesso stabile;
- a Nord Ovest confina con il corridoio condominiale di accesso ai magazzini;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	5,28 mq	6,20 mq	1,00	6,20 mq	2,80 m	S2
Totale superficie convenzionale:				6,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è ubicata a Sassari Via Emilio Lussu n. 7 a breve distanza dal centro della città. La zona, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, risulta fornita di tutti i servizi e di attività commerciali di svariate tipologie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 21/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 724, Sub. 99 Categoria C2 Piano S2
Dal 21/11/2002 al 27/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 724, Sub. 99 Categoria C2 Piano S2
Dal 27/11/2003 al 28/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 724, Sub. 99 Categoria C2 Piano S2
Dal 28/11/2010 al 19/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 724, Sub. 99 Categoria C2 Piano S2
Dal 19/02/2011 al 08/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 724, Sub. 99 Categoria C2 Piano S2
Dal 08/07/2015 al 23/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 2466, Sub. 76 Categoria C2 Cl.3, Cons. 5 mq Rendita € 27,89 Piano S2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	108	2466	76		C2	3	5 mq		27,89 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia si presenta in discrete condizioni statiche e in condizioni di manutenzione buone.

- la pavimentazione interna è composta da cemento industriale, in medio stato manutentivo;
- le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate in medio stato manutentivo;
- la porta di ingresso alla cantinea è in alluminio e in buone condizioni;
- è presente e funzionante l'impianto elettrico.

PARTI COMUNI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale e dotato di parti comuni con le altre unità immobiliari e precisamente: l'androne d'ingresso, il vano scala, gli ascensori e il cortile a piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da un punto di vista costruttivo l'immobile, risulta avere le seguenti caratteristiche:

- le fondazioni sono composte da plinti in cemento armato;
- la struttura in elevazione dello stabile è costituita da travi e pilastri in cemento armato, mentre i solai sono in latero-cemento;
- la tamponatura dei vari piani è composta da doppia fil di mattoni;
- la pavimentazione interna è composta da cemento industriale;
- le pareti interne ed esterne sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate;
- la porta di ingresso è in alluminio;
- è presente e funzionante l'impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dai suoi genitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/2003 al 11/08/2012	**** Omissis ****	Atto Pubblico Rogito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				6091	1877
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 11/08/2012 al 05/09/2012	**** Omissis ****	Certificato di Denunciata Successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Sassari	11/08/2012			16159	12143
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/09/2012 al 11/04/2016	**** Omissis ****			Certificato di denuncia di Successione	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Sassari	05/09/2012	16167	12151
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2016 al 20/05/2023	**** Omissis ****	Atto giudiziario tribunale di Sassari Accettazione Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	11/04/2016	4365	3340
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 11/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore Condominio via Emilio Lussu 7-9
Iscritto a Sassari il 02/02/2015
Reg. gen. 977 - Reg. part. 91
Importo: € 6.010,06
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore Condominio via Emilio Lussu 7-9
Iscritto a Sassari il 10/10/2016
Reg. gen. 13482 - Reg. part. 1880
Importo: € 5.470,24
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore Condominio via Emilio Lussu 7-9
Iscritto a Sassari il 10/08/2020
Reg. gen. 9748 - Reg. part. 1248
Importo: € 15.154,57

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario (verbale di pignoramento)**
Trascritto a Sassari il 30/11/2022
Reg. gen. 20068 - Reg. part. 15150
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di perizia è ubicato a Sassari in Via Emilio Lussu, nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) è identificata in zona "B1.5" (ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla documentazione agli atti, visionata presso gli uffici competenti del Comune di Sassari, è risultato che l'intero fabbricato risulta edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza Edilizia n° 251 del 14/11/1967 (costruzione di due fabbricati A e B, fra Viale Umberto e Via Principessa Jolanda);
- Variante con Licenza Edilizia n° 265 del 23/11/1968;
- Certificato di Abitabilità del 24/06/1970;

In riferimento all'ultima Licenza edilizia n° 265 del 23/11/1968 il bene risulta conforme al progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 242,53

Importo mensile spese condominiali € 2,00.

Debito proprietà **** Omissis **** nei confronti del condominio Via Emilio Lussu n. 9 al 31/03/2023 - € 238,53.

Debito rate condominiali scadute dal 31/03/2023 al 31/05/2023 - € 2,00x2= € 4,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Emilio Lussu n. 9, piano 6
Trattasi di un appartamento, contraddistinto con il numero interno 108, composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, un ripostiglio, tre camera da letto, bagno, due servizi, due disimpegni, con annessi tre balconi di cui uno chiuso e una terrazza a livello anch'essa chiusa da veranda.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 2467, Sub. 103, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 318.626,00
Il criterio di stima che si può utilizzare per la determinazione del più probabile valore di mercato è il metodo della Stima Comparativa Diretta che consiste nel confrontare gli immobili oggetto della valutazione con quelli di prezzo noto, a mezzo di parametri tecnici e/o economici.
Perché la comparazione avvenga nell'ambito di un gruppo uniforme di fabbricati, sia per condizione che per caratteristiche peculiari, è importante effettuare la loro classificazione, formando delle categorie di fabbricati che comprendano immobili di prezzo noto, che presentino delle caratteristiche simili a quelle degli immobili in esame. Oltre a ciò è fondamentale per la determinazione del più probabile valore di mercato, affidarsi a prezzi di mercato certi, risultanti da atti di compravendita recenti che rispecchino condizioni normali di contrattazione.
I parametri assunti per la comparazione devono essere omogenei e perfettamente confrontabili.
Dopo aver illustrato il criterio di stima utilizzato, sulla base delle analogie riscontrate su immobili simili compravenduti recentemente dei quali è noto il prezzo di mercato, tenuto conto dell'ubicazione degli immobili oggetto della valutazione, dell'attuale destinazione d'uso, accertate le caratteristiche costruttive dello stesso, nonché l'attuale stato di manutenzione e conservazione compresi e i necessari lavori di ristrutturazione più le spese per la messa a norma si valuta l'immobile oggetto di perizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via Emilio Lussu n. 9, piano 6	227,59 mq	1.400,00 €/mq	€ 318.626,00	100,00%	€ 318.626,00
				Valore di stima:	€ 318.626,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Emilio Lussu n. 9, piano S-1
Il bene oggetto di stima consiste in un Posto auto al primo piano seminterrato, contraddistinto con il numero 3, con ingresso carrabile da Via Francesco Fancello
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 2467, Sub. 144, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.400,00

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato è il metodo della Stima Comparativa Diretta (vedi descrizione Bene 1). Si evidenzia che il valore di stima, del bene analizzato, ha tenuto conto oltre che dell'ubicazione, della destinazione d'uso, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione, anche del fatto che lo stesso non è separato dallo stallo adiacente con una parete divisoria, come indicato nel progetto presentato ed approvato dagli uffici Comunali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Sassari (SS) - Via Emilio Lussu n. 9, piano S-1	16,00 mq	900,00 €/mq	€ 14.400,00	100,00%	€ 14.400,00
				Valore di stima:	€ 14.400,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Emilio Lussu n. 9, piano S-1

Il bene oggetto di stima consiste in un Posto auto al primo piano seminterrato, contraddistinto con il numero interno 4, con ingresso carrabile da Via Francesco Fancello

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 2467, Sub. 145, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 16.200,00

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato è il metodo della Stima Comparativa Diretta (vedi descrizione Bene 1). Si evidenzia che il valore di stima, del bene analizzato, ha tenuto conto oltre che dell'ubicazione, della destinazione d'uso, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione, anche del fatto che lo stesso non è separato dallo stallo adiacente con una parete divisoria, come indicato nel progetto presentato ed approvato dagli uffici Comunali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Sassari (SS) - Via Emilio Lussu n. 9, piano S-1	18,00 mq	900,00 €/mq	€ 16.200,00	100,00%	€ 16.200,00
				Valore di stima:	€ 16.200,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Sassari (SS) - Via Emilio Lussu n. 7, piano S-2
Cantina al secondo piano seminterrato contraddistinta con il numero interno 7, composta da un unico ambiente della superficie di metri quadri 6.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 2466, Sub. 76, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.580,00
Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato è il metodo della Stima Comparativa Diretta (vedi descrizione Bene 1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Cantina Sassari (SS) - Via Emilio Lussu n. 7, piano S-2	6,20 mq	900,00 €/mq	€ 5.580,00	100,00%	€ 5.580,00
				Valore di stima:	€ 5.580,00

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 09/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sechi Bastianino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - BENE 1 BENE 2 BENE 3 BENE 4 (Aggiornamento al 04/05/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - BENE 1 BENE 2 BENE 3 BENE 4 (Aggiornamento al 04/05/2023)
- ✓ N° 3 Foto - BENE 1 BENE 2 BENE 3 BENE 4 (Aggiornamento al 20/03/2023)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Progetti e agibilità (Aggiornamento al 04/05/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezioni Ipotecaria (Aggiornamento al 11/05/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Emilio Lussu n. 9, piano 6
Trattasi di un appartamento, contraddistinto con il numero interno 108, composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, un ripostiglio, tre camera da letto, bagno, due servizi, due disimpegni, con annessi tre balconi di cui uno chiuso e una terrazza a livello anch'essa chiusa da veranda. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 2467, Sub. 103, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato a Sassari ad angolo fra Via Emilio Lussu e Via Francesco Fancello, nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) è identificata in zona "B1.5" (ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Emilio Lussu n. 9, piano S-1
Il bene oggetto di stima consiste in un Posto auto al primo piano seminterrato, contraddistinto con il numero 3, con ingresso carrabile da Via Francesco Fancello
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 2467, Sub. 144, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di perizia è ubicato a Sassari ad angolo fra Via Emilio Lussu e Via Francesco Fancello, nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) è identificata in zona "B1.5" (ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento).

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Emilio Lussu n. 9, piano S-1
Il bene oggetto di stima consiste in un Posto auto al primo piano seminterrato, contraddistinto con il numero interno 4, con ingresso carrabile da Via Francesco Fancello
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 2467, Sub. 145, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di perizia è ubicato a Sassari ad angolo fra Via Emilio Lussu e Via Francesco Fancello, nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) è identificata in zona "B1.5" (ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento).

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Sassari (SS) - Via Emilio Lussu n. 7, piano S-2
Cantina al secondo piano seminterrato contraddistinta con il numero interno 7, composta da un unico ambiente della superficie di metri quadri 6.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 2466, Sub. 76, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di perizia è ubicato a Sassari in Via Emilio Lussu, nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) è identificata in zona "B1.5" (ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento).

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 183/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Emilio Lussu n. 9, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 2467, Sub. 103, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	227,59 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia da un punto di vista conservativo si presenta in discrete condizioni. -la pavimentazione interna, composta sia da piastrelle di gres porcellanato che di mattoni in marmo, è in un discreto stato manutentivo; -le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate in discreto stato manutentivo; -sono presenti tracce di umidità in facciata, derivante probabilmente dal canale di gronda occluso; -le porte interne sono in legno e lo stato manutentivo è discreto; -gli infissi esterni sono in P.V.C. e sono tutti dotati di vetro doppio e di avvolgibile, lo stato manutentivo è buono; -l'impianto idrico-sanitario dei bagni e della cucina è funzionante in discreto stato manutentivo; -l'impianto elettrico è funzionante in alcuni tratti è su canalette esterne, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge; -l'impianto di riscaldamento è centralizzato alimentato da una caldaia a gasolio condominiale; -è presente un ulteriore impianto di condizionamento a pompe di calore (estate inverno), le unità interne sono presenti in sei ambienti e lo stato manutentivo è discreto.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento, contraddistinto con il numero interno 108, composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, un ripostiglio, tre camera da letto, bagno, due servizi, due disimpegni, con annessi tre balconi di cui uno chiuso e una terrazza a livello anch'essa chiusa da veranda.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dai genitori.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Emilio Lussu n. 9, piano S-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 2467, Sub. 144, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia si presenta in discrete condizioni. -la pavimentazione interna è composta da cemento industriale, in medio stato manutentivo; -le pareti interne ed esterne sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate in medio stato manutentivo; -l'ingresso al garage condominiale è costituito da un cancello elettrico a due ante in ferro in medie condizioni; -è presente e funzionante l'impianto elettrico, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima consiste in un Posto auto al primo piano seminterrato, contraddistinto con il numero 3, con ingresso carrabile da Via Francesco Fancello		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dai genitori.

LOTTO 3

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Emilio Lussu n. 9, piano S-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 2467, Sub. 145, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia si presenta in discrete condizioni. -la pavimentazione interna è composta da cemento industriale, in medio stato manutentivo; -le pareti interne ed esterne sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate in medio stato manutentivo; -l'ingresso al garage condominiale è costituito da un cancello elettrico a due ante in ferro in medie condizioni; -è presente e funzionante l'impianto elettrico, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima consiste in un Posto auto al primo piano seminterrato, contraddistinto con il numero interno 4, con ingresso carrabile da Via Francesco Fancello		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dai genitori.		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Cantina			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Emilio Lussu n. 7, piano S-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 2466, Sub. 76, Categoria C2	Superficie	6,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia si presenta in discrete condizioni statiche e in condizioni di manutenzione buone. -la pavimentazione interna è composta da cemento industriale, in medio stato manutentivo; -le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate in medio stato manutentivo; -la porta di ingresso alla cantina è in alluminio e in buone condizioni; -è presente e funzionante l'impianto elettrico.		
Descrizione:	Cantina al secondo piano seminterrato contraddistinta con il numero interno 7, composta da un unico ambiente della superficie di metri quadri 6.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dai suoi genitori.		