TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Seghenzi Angelo Michele Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2022 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Firmato Da: ANGELO MICHELE FABIO SEGHENZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1580dbe

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Completezza documentazione ex art. 567 4
- Titolarità 4
- Confini 4
- Consistenza 4
- Cronistoria Dati Catastali 5
- Dati Catastali 5
- Precisazioni 6
- Patti 6
- Stato conservativo 6
- Parti Comuni 6
- Servitù, censo, livello, usi civici 6
- Caratteristiche costruttive prevalenti 6
- Stato di occupazione 7
- Provenienze Ventennali 7
- Formalità pregiudizievoli 7
- Normativa urbanistica 8
- Regolarità edilizia 10
- Vincoli od oneri condominiali 11

Stima / Formazione lotti 12
Riepilogo bando d'asta 15
- **Lotto Unico** 15

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2022 del R.G.E. 17
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.000,00** 17

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 18

Firmato Da: ANGELO MICHELE FABIO SEGHENZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1580dbe

INCARICO

All'udienza del 01/11/2023, il sottoscritto Geom. Seghenzi Angelo Michele Fabio, con studio in Via Alessandro Manzoni, 39 - 07041 - Alghero (SS), email angeloseghenzi@libero.it, PEC angelomichele.seghenzi@geopec.it, Tel. 079 4421554 , Fax 079 9948878, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2023 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 Grazia Deledda 104/A, piano 2-4 (Coord. Geografiche: 40°44.124'N - 8°34.136'E)

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione,facente parte di un fabbricato con annnesso cortile interno di pertinenza di proprietà condominiale. L'immobile ubicato al piano 2°, è composto da ingresso su soggiorno con annesso terrazzo, cucina con veranda chiusa, due camere da letto di cui una con piccolo ballatoio ed un bagno. Inoltre è presente una piccola soffitta ubicata al piano 4°.
L'immobile si trova nella periferia cittadina precisamante nel quartiere Monte Rosello, in prossimità del viadotto che collega la zona di Luna e Sole. Esso è raggiungibile dalla S.S. 131, uscita Viale Umberto, a circa 5 Km in linea d'aria dalla stessa e a circa 7 Km sempre in linea d'aria dal centro cittadino di Sassari. E' ubicato nella Via Grazia Deledda al civico 104/A angolo Via Giusti. Tale ubicazione, conferisce all'immobile, caratteristiche critiche di localizzazione sotto ogni profilo; infatti per raggiungere il centro della citta, è necessario raggiungere il centro urbano tramite il viadotto; in zona sono presenti presenti piccole attività commerciali quali alimentari,tabacchi, distributore di carburante; E' da considerarsi agevole il raggiungimento della zona industriale Predda Niedda dove sono presenti diversi centri commerciali; banche scuole e servizi vari sono presenti, come detto precedentemente al centro della citta quindi a circa 7 Km. Il livello dei collegamenti viari, risulta essere buono per via dei bus;infatti, in prossimità dell'immobile, non sono presenti fermate degli autobus di linea cittadina. Il livello globale di urbanizzazione primaria e secondaria risulta buono.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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.

L'immobile è stato realizzato dall'ente Poste e Telegrafi nell'anno 1954

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Firmato Da: ANGELO MICHELE FABIO SEGHENZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1580dbe

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Grazia Deledda 104/A, piano 2-4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

premesso che, l'immobile è ubicato al piano secondo contraddistinto col subalterno 5, avente accesso dal portoncino caposcala a sinistra per chi salendo le scale giunge sul relativo pianerottolo; è confinante con la Via Grazia Deledda, Via Giusti, proprietà **** Omissis **** e al cortile condominiale salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
sala	21,00 mq	23,63 mq	1	23,63 mq	2,70 m	2
corridoio ingresso	7,00 mq	6,95 mq	1	6,95 mq	2,70 m	2
camera	13,36 mq	16,16 mq	1	16,16 mq	2,70 m	2
camera	12,00 mq	14,00 mq	1	10,00 mq	2,70 m	2
bagno	4,00 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	2,70 m	2
Balcone	4,36 mq	4,90 mq	0,40	1,47 mq	2,70 m	2
Veranda	3,80 mq	4,10 mq	0,95	1,23 mq	2,70 m	2

Firmato Da: ANGELO MICHELE FABIO SEGHENZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1580dbe

soffitta	6,35 mq	7,66 mq	0,20	2,30 mq	1,95 m	4
			Totale superficie convenzionale:	**66,74 mq**		
			Incidenza condominiale:	**10,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**73,41 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **30/06/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 72, Part. 702, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5.5 vani Rendita € 355,06 Piano 2-4
Dal **30/06/2004** al **05/02/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 72, Part. 702, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5.5 vani Rendita € 355,06 Piano 2-4

I titolari **** Omissis **** e **** Omissis ****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
	72	702	5	2	A3	1	5,5 vani	85 mq	355,06 €	2-4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo eseguito in data 12/12/2023,conguintamente col funzionario IVG, il sottoscritto CTU ha riscontrato importanti difformità catastali relativamante alla diversa distribuzione degli spazi interni. Nonostante i diversi solleciti avanzati al creditore procedente con regolare deposito telematico, non si è avuta alcuna risposta per poter procedere alla regolarizzazione sia dal punto di vista catastale che urbanistico;

Firmato Da: ANGELO MICHELE FABIO SEGHENZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1580dbe

pertanto l'immobile è gravato da diversi abusi. Lo scrivente non ha proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale per non aggravare la situazione attuale.
Per regolarizzazre l'immobile è necessario presentare un progetto per mancata SCIA pagando un'oblazione di 500 €uro, a seguire l'aggiornamento catastale e la richiesta di agibilità.

PRECISAZIONI

Il giorno 12/12/2023, alle ore 10:30 il sottoscritto CTU, accompagnato da Sig. **** Omissis **** dipendente IVG, ha effettuato l'accesso presso l'immobile relativo al procedimento in epigrafe;
Lo scrivente si è recato all'indirizzo dell'immobile, il giorno e l'ora a seguito degli accordi intercorsi col referente IVG, Sig. **** Omissis ****; erano presenti: il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis ****, i quali hanno dichiarato di essere gli esecutati; oltre al sottoscritto CTU era presente il Sig. #Fiaschi Marco#, dipendente IVG. I dettagli delle operazioni peritali sono meglio specificate nell'allegato 1 - verbale di sopralluogo-. redatto insieme al funzionario IVG

PATTI

In fase di accesso, l'immobile è risultato occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** esecutata, che a seguito del divorzio col Sig.**** Omissis **** anch'esso esecutato, ricsiede nell'immobile oggetto di pignoramento insieme al figlio. (questo quanto dichiarato dalla Sig.ra); Le condizioni di manutenzione generali, sono da ritenersi buone.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile, al momento del sopralluogo, è da ritenersi buono.

PARTI COMUNI

Nell'immobile oggetto di pignoramento, considerata la tipologia immobiliare, palazzina multipiano, sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si esclude la possibilità di una servitù poiché vengono meno tutti gli elementi essenziali propri di un contratto costitutivo di servitù e nello specifico la volontà del terzo, la forma, la causa e l'oggetto. Il regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 1138 c.c., è difatti un atto volto a disciplinare l'uso esclusivo delle cose comuni ed essendo privo di natura negoziale, non ha la funzionalità di costituire una servitù tra i condomini e terzi non appartenenti allo stabile condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Firmato Da: ANGELO MICHELE FABIO SEGHENZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1580dbe

Le catteristiche costruttive rilevate in fase di sopralluogo sono le seguenti:
1)Fondazioni:per ovvi motivi non è stato possibile verificare le caratteristiche costruttive; considerata la tipologia edilizia, si presume che le fondazioni siano di tipo continuo a sezione rettangolare in CLS armato;
2)Esposizione:L'esposizione dell'immobile risulta con accesso a Nord-Est; per tanto considerato che la zona giorno è prospiciente l'ingresso principale, risulta essere esposta prevalemente a ovest;
3)Altezza utile interna: al piano terra mt 2.70 al piano
4)Strutture verticali:Le strutture verticali risultano essere realizzate in CLS armato con tamponatura in blocchi laterizi forati in blocchi di cls dello spessore di cm 30, in opera con malta cemetizia.
5)Solai:Le strutture portanti orizzontali sono in latero cemento con travetti in CAP dello spessore di cm 25+ 4 cm di caldana sovrastante;
6)Copertura:La copertura anch'essa è realizzata con strutture portanti in latero cemento realizzate con travetti in CAP, inclinata, a doppia falda; 7)Manto di copertura:Il manto di copertura è realizzato con tegole in laterizio tipo portoghese; 8)Pareti esterne ed interne:Le pareti esterne sono rifinite con intonaco liscio fratazzato al civile e tinteggiate di colore ocra; Le pareti interne anch'esse rifinite con intonaco liscio fratazzato al civile sono di vari colori;
9)Infissi interni ed esterni;Gli infissi esterni sono in PVC con tapparelle avvolgibili; gli infissi interni sono anch'essi in PVC, con vetro camera in buone condizioni generali;
10)Volte:Le volte sono rifinite con intonaco liscio fratazzato al civile, di colore bianco.
11)Scale:Le scale sono rivestite in marmo bianco;
12)Impianti:L'impianto elettrico risulta essere efficiente e funzionante,gli impianti idrici sono efficienti ed in buone condizioni; Relativamente all'impianto termico, sono presenti pompe di calore;
13) è presente una soffitta, con accesso mediante la scala condominiale ubicata al piano 4°; risulta parzialmente rifinita

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** esecutata che a seguito del divorzio dal marito Sig. **** Omissis **** risiede insieme al figlio nell'immobile oggetto di procedura esecutiva (come da Lei dichiarato)

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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Firmato Da: ANGELO MICHELE FABIO SEGHENZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1580dbe

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 04/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **pignoramento immobili** derivante da Verbale di pignoramento
  Iscritto a Sassari il 20/07/2022
  Reg. gen. 11997 - Reg. part. 9046
  Quota: 1/1
  Importo: € 87.257,25
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 121.118,18
  Interessi: € 7.213,82
  Percentuale interessi: 5,80 %
  Rogante: Dott. Luigi Maniga
  Data: 01/09/2011
  N° repertorio: 231006
  N° raccolta: 22924
  Note: A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale INTESA SANPAOLO S.P.A. Sede TORINO (TO) Codice fiscale 00799960158 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** Sesso M Codice fiscale **** Omissis **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO Cognome **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** Sesso F Codice fiscale **** Omissis **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

ART. 25 - SOTTOZONE B3 – COMPLETAMENTO E/O CONFERMA ESTERNE AL CENTRO MATRICE PROPOSTO
1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
Si tratta degli ambiti di completamento e/o conferma, esterni al centro matrice proposto, come riportato nelle tavole della zonizzazione.
Le sottozone B3 sono diversificate in:
If max (mc/mq) H max (m) RC max (%)
B3.1 6 16 60

Firmato Da: ANGELO MICHELE FABIO SEGHENZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1580dbe

B3.2 6 15 60
B3.3 5 12 50
B3.9 5 12 50
Distanze: Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6.
Altezze: Si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83, secondo il quale l'altezza massima dei nuovi edifici, non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona.
2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE
TITOLO ABILITATIVO DIRETTO
3. CATEGORIE D'INTERVENTO
I1 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
I2 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
I3 INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
I4 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
I8 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE
I10 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE
Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA
RES01 - Residenziale abitativa
RES02 - Strutture ricettive extralberghiere
RES02.a - Bed & Breakfast
RES02.b - Residence
RES02.c - Boat & Breakfast
RES02.d - Domos
RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)
RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza
RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non

superiore a 400 mq;
RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;
RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq;
RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq
RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;
MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA
TR01 - Strutture ricettive alberghiere
TR01.a - Alberghi
TR01.b - Alberghi residenziali
TR01.c - Villaggi albergo
TR01.d - Alberghi diffusi

Firmato Da: ANGELO MICHELE FABIO SEGHENZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1580dbe

TR02 Strutture ricettive extralberghiere
TR02.a - Case per ferie
TR02.b - Ostelli per la gioventù
MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE
AI01 - Attività produttive di beni
AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza
AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
DIR - Direzionale
DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
DIR02 - Attività produttive di servizi
DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università
DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)
DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura
DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali
DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc
DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità
COMM - Commercio
COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)
COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
COMM05 - Commercio all'ingrosso
COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande
Pagina 38 di 103
SS - Socio- sanitaria
SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari);
SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali;
SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;
SS.d - Attrezzature socio assistenziali

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato con licenza edilizia rilasciata il 28 giugno 1954, come da accesso atti presso il Comune di Sassari

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Firmato Da: ANGELO MICHELE FABIO SEGHENZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1580dbe

- 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.

Come specificato precentemente, in fase di sopralluogo si sono riscontrate discrepanze tra lo stato assentito e lo stato attuale. Precisamente gli abusi rigurdano la diversa distribuzione degli spazi interni,; sono stati demoliti e ricostruiti alcuni tramezzi alterndo i vani dell'immobile, diversamente dallo stato depositato presso il Comune. inoltre si è riscontratao il posizionamento di una vetrata nella veranda che è impossibile sanare, pernato andrà necessariamente rimossa. Gli impianti da una prima vista sembrano a norma ma sono privi di certificazione; in ragione di ciò andrebbero visionati da un esperto e certificati, per un costo approssimativo di 1000,00€uro

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.686,87

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.830,87

Importo spese straordinarie già deliberate: € 48,00

Gent.mo Dott. Seghenzi,

le inoltro in allegato il Rendiconto del condominio Di Via Grazia Deledda 104a pal.1, al 31/12/2023, ed il Bilancio preventivo 01/01/24-31/12/24.
Riassumendo l'immobile intestato ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** presenta un conguaglio al 31/12/2023 di €. 1.686, 87 e delle quote ordinarie mensili di €. 48,00. Pertanto il saldo a debito a tutto il mese di Marzo 2024 ammonta ad €. 1.830,87.

Cordiali saluti.
MC STUDIO
Amministrazione Condomini
Dr. Massimo Casu
Via Zanetti 77 - Sassari
cell. 320/4156954

"Informativa ex artt. 13 e 14 Regolamento UE 679/2016 sul sito www.adempia.it"

Firmato Da: ANGELO MICHELE FABIO SEGHENZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1580dbe

Si allega rendiconto dello studio Casu.

Questa e-mail e i relativi allegati possono contenere informazioni riservate esclusivamente al DESTINATARIO specificato in indirizzo.

Le informazioni trasmesse attraverso la presente e-mail ed i suoi allegati sono diretti esclusivamente al destinatario e devono ritenersi riservati con divieto di diffusione e di uso salva espressa autorizzazione.

Se la presente e-mail ed i suoi allegati fossero stati ricevuti per errore da persona diversa dal destinatario siete pregati di distruggere tutto quanto ricevuto e di informare il mittente con lo stesso mezzo.

Qualunque utilizzazione, divulgazione o copia non autorizzata di questa comunicazione è rigorosamente vietata e comporta violazione delle disposizioni di Legge sulla tutela dei dati personali REGOLAMENTO EUROPEO 2016/679

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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Grazia Deledda 104/A, piano 2-4
  Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione,facente parte di un fabbricato con annnesso cortile interno di pertinenza di proprietà condominiale. L'immobile ubicato al piano 2°, è composto da ingresso su soggiorno con annesso terrazzo, cucina con veranda chiusa, due camere da letto di cui una con piccolo ballatoio ed un bagno. Inoltre è presente una piccola soffitta ubicata al piano 4°. L'immobile si trova nella periferia cittadina precisamante nel quartiere Monte Rosello, in prossimità del viadotto che collega la zona di Luna e Sole. Esso è raggiungibile dalla S.S. 131, uscita Viale Umberto, a circa 5 Km in linea d'aria dalla stessa e a circa 7 Km sempre in linea d'aria dal centro cittadino di Sassari. E' ubicato nella Via Grazia Deledda al civico 104/A angolo Via Giusti. Tale ubicazione, conferisce all'immobile, caratteristiche critiche di localizzazione sotto ogni profilo; infatti per raggiungere il centro della citta, è necessario raggiungere il centro urbano tramite il viadotto; in zona sono presenti presenti piccole attività commerciali quali alimentari,tabacchi, distributore di carburante; E' da considerarsi agevole il raggiungimento della zona industriale Predda Niedda dove sono presenti diversi centri commerciali; banche scuole e servizi vari sono presenti, come detto precedentemente al centro della citta quindi a circa 7 Km. Il livello dei collegamenti viari, risulta essere buono per via dei bus;infatti, in prossimità dell'immobile, non sono presenti fermate degli autobus di linea cittadina. Il livello globale di urbanizzazione primaria e secondaria risulta buono.

Firmato Da: ANGELO MICHELE FABIO SEGHENZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1580dbe

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 702, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 70.000,00
Il valore commerciale del bene pignorato 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 cosi costituito:
•Bene N° 1 - Appartamento di civile abitazione con annessa soffitta, ubicato a Sassari (SS) -Via Grazia Deledda 104/A piano 2-4.
Trattasi di un appartamento adibito a civile abitazione, precisamente ubicato al piano secondo di una palazzina con annnessa soffitta di pertinenza di proprietà della sig.ra **** Omissis **** composto da sala con terrrazzo, due camere da letto, bagno e cucina con veranda; L'immobile si trova nella periferia cittadina, in prossimità della zona di Monte Rosello. Esso è raggiungibile dalla S.S. 131, uscita Viale Umberto, a circa 7 Km in linea d'aria dal centrocittadino di Sassari. Tale ubicazione, conferisce all'immobile, caratteristiche critiche di localizzazione sotto ogni profilo; infatti per raggiungere il centro della citta, è necessario raggiungere il centro cittadino; in prossimità dell'appartamento sono presenti piccole attività commerciali quali alimentari,tabacchi, distributore di carburante; E' da considerarsi agevole il raggiungimento della zona industriale PreddaNiedda dove sono presenti diversi centri commerciali; banche scuole e servizi vari sonopresenti, come detto precedentemente al centro della citta quindi a circa 7 Km. Il livello dei collegamenti viari, risulta essere buono;infatti, in prossimità dell'immobile,sono presenti fermate degli autobus di linea cittadina. Il livello globale di urbanizzazione primaria e secondaria risulta anc'esso buono. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 702, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 70.000; tale importo è già decurtato dalla spese chhe dovranno essere affrontate per risanare l'immobile dagli abusi indicati precedentemente Il valore commerciale del bene pignorato 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all' immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via Grazia Deledda 104/A, piano 2-4	73,41 mq	1.000,00 €/mq	€ 73.410,00	100,00%	€ 70.000,00
				Valore di stima:	€ 70.000,00

Firmato Da: ANGELO MICHELE FABIO SEGHENZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1580dbe

Valore di stima: € 70.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Spese condominiali insolute	1830,87	€

Valore finale di stima: **€ 70.000,00**

Tale decurtamento è stato applicato dallo scrivente in quanto sono stati riscontrati gli abusi precedentemente menzionati. L'importo stimato viene ritenuto congruo al fine di sanare la situazione urbanistica e catastale.

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 06/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Seghenzi Angelo Michele Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Accesso Atti presso il comune di Sassari (Aggiornamento al 16/11/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure e planimetria (Aggiornamento al 04/03/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Relazione fotografica (Aggiornamento al 04/03/2024)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Ispezioni (Aggiornamento al 04/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale IVG (Aggiornamento al 13/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rendiconto condominiale (Aggiornamento al 04/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - schema OMI osservatorio Mercato Immobiliare (Aggiornamento al 05/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ape (Aggiornamento al 05/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Specifica delle competenze e spese (Aggiornamento al 05/03/2024)

Firmato Da: ANGELO MICHELE FABIO SEGHENZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1580dbe

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Grazia Deledda 104/A, piano 2-4
Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione,facente parte di un fabbricato con annnesso cortile interno di pertinenza di proprietà condominiale. L'immobile ubicato al piano 2°, è composto da ingresso su soggiorno con annesso terrazzo, cucina con veranda chiusa, due camere da letto di cui una con piccolo ballatoio ed un bagno. Inoltre è presente una piccola soffitta ubicata al piano 4°. L'immobile si trova nella periferia cittadina precisamante nel quartiere Monte Rosello, in prossimità del viadotto che collega la zona di Luna e Sole. Esso è raggiungibile dalla S.S. 131, uscita Viale Umberto, a circa 5 Km in linea d'aria dalla stessa e a circa 7 Km sempre in linea d'aria dal centro cittadino di Sassari. E' ubicato nella Via Grazia Deledda al civico 104/A angolo Via Giusti. Tale ubicazione, conferisce all'immobile, caratteristiche critiche di localizzazione sotto ogni profilo; infatti per raggiungere il centro della citta, è necessario raggiungere il centro urbano tramite il viadotto; in zona sono presenti presenti piccole attività commerciali quali alimentari,tabacchi, distributore di carburante; E' da considerarsi agevole il raggiungimento della zona industriale Predda Niedda dove sono presenti diversi centri commerciali; banche scuole e servizi vari sono presenti, come detto precedentemente al centro della citta quindi a circa 7 Km. Il livello dei collegamenti viari, risulta essere buono per via dei bus;infatti, in prossimità dell'immobile, non sono presenti fermate degli autobus di linea cittadina. Il livello globale di urbanizzazione primaria e secondaria risulta buono.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 702, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: ART. 25 - SOTTOZONE B3 – COMPLETAMENTO E/O CONFERMA ESTERNE AL CENTRO MATRICE PROPOSTO 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Si tratta degli ambiti di completamento e/o conferma, esterni al centro matrice proposto, come riportato nelle tavole della zonizzazione. Le sottozone B3 sono diversificate in: If max (mc/mq) H max (m) RC max (%) B3.1 6 16 60 B3.2 6 15 60 B3.3 5 12 50 B3.9 5 12 50 Distanze: Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6. Altezze: Si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83, secondo il quale l'altezza massima dei nuovi edifici, non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona. 2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE TITOLO ABILITATIVO DIRETTO 3. CATEGORIE D'INTERVENTO I1 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA I2 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA I3 INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO I4 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA I8 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE I10 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA 4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA RES01 - Residenziale abitativa RES02 - Strutture ricettive extralberghiere RES02.a - Bed & Breakfast RES02.b - Residence RES02.c - Boat & Breakfast RES02.d - Domos RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV) RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non Pagina 37 di 103 superiore a 400 mq; RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq; RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq; RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta

Firmato Da: ANGELO MICHELE FABIO SEGHENZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1580dbe

(comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq; MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA TR01 - Strutture ricettive alberghiere TR01.a - Alberghi TR01.b - Alberghi residenziali TR01.c - Villaggi albergo TR01.d - Alberghi diffusi TR02 Strutture ricettive extralberghiere TR02.a - Case per ferie TR02.b - Ostelli per la gioventù MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE AI01 - Attività produttive di beni AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso. MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA DIR - Direzionale DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati DIR02 - Attività produttive di servizi DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto) DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc; DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità COMM - Commercio COMM01a - Esercizi di vicinato (EV) COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV) COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro COMM05 - Commercio all'ingrosso COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande Pagina 38 di 103 SS - Socio- sanitaria SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari); SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali; SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale; SS.d - Attrezzature socio assistenziali

Prezzo base d'asta: **€ 70.000,00**

Firmato Da: ANGELO MICHELE FABIO SEGHENZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1580dbe

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Grazia Deledda 104/A, piano 2-4		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 702, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A3	**Superficie**	73,41 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile, al momento del sopralluogo, è da ritenersi buono.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione,facente parte di un fabbricato con annnesso cortile interno di pertinenza di proprietà condominiale. L'immobile ubicato al piano 2°, è composto da ingresso su soggiorno con annesso terrazzo, cucina con veranda chiusa, due camere da letto di cui una con piccolo ballatoio ed un bagno. Inoltre è presente una piccola soffitta ubicata al piano 4°. L'immobile si trova nella periferia cittadina precisamante nel quartiere Monte Rosello, in prossimità del viadotto che collega la zona di Luna e Sole. Esso è raggiungibile dalla S.S. 131, uscita Viale Umberto, a circa 5 Km in linea d'aria dalla stessa e a circa 7 Km sempre in linea d'aria dal centro cittadino di Sassari. E' ubicato nella Via Grazia Deledda al civico 104/A angolo Via Giusti. Tale ubicazione, conferisce all'immobile, caratteristiche critiche di localizzazione sotto ogni profilo; infatti per raggiungere il centro della citta, è necessario raggiungere il centro urbano tramite il viadotto; in zona sono presenti presenti piccole attività commerciali quali alimentari,tabacchi, distributore di carburante; E' da considerarsi agevole il raggiungimento della zona industriale Predda Niedda dove sono presenti diversi centri commerciali; banche scuole e servizi vari sono presenti, come detto precedentemente al centro della citta quindi a circa 7 Km. Il livello dei collegamenti viari, risulta essere buono per via dei bus;infatti, in prossimità dell'immobile, non sono presenti fermate degli autobus di linea cittadina. Il livello globale di urbanizzazione primaria e secondaria risulta buono.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** esecutata che a seguito del divorzio dal marito Sig. **** Omissis **** risiede insieme al figlio nell'immobile oggetto di procedura esecutiva (come da Lei dichiarato)		

Firmato Da: ANGELO MICHELE FABIO SEGHENZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1580dbe

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **pignoramento immobili** derivante da Verbale di pignoramento
  Iscritto a Sassari il 20/07/2022
  Reg. gen. 11997 - Reg. part. 9046
  Quota: 1/1
  Importo: € 87.257,25
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 121.118,18
  Interessi: € 7.213,82
  Percentuale interessi: 5,80 %
  Rogante: Dott. Luigi Maniga
  Data: 01/09/2011
  N° repertorio: 231006
  N° raccolta: 22924
  Note: A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale INTESA SANPAOLO S.P.A. Sede TORINO (TO) Codice fiscale 00799960158 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** Sesso M Codice fiscale **** Omissis **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO Cognome **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** Sesso F Codice fiscale **** Omissis **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Firmato Da: ANGELO MICHELE FABIO SEGHENZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1580dbe