

---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Floris Giovannangela, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2022 del R.G.E.

promossa da

**\*\*\*\* Omissis \*\*\*\***

contro

**\*\*\*\* Omissis \*\*\*\***

**\*\*\*\* Omissis \*\*\*\***

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2022 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.929,50</b> .....	13

## INCARICO

---

All'udienza del 16/12/2022, il sottoscritto Arch. Floris Giovannangela, con studio in Via XX Settembre, 100 - 07041 - Alghero (SS), email giovannangelaflores@gmail.com, PEC giovannangela.floris@archiworldpec.it, Tel. 3355261334, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2023 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 Ossi (SS) - Piazza Gramsci, 7

## DESCRIZIONE

---

Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO posto al piano primo di un fabbricato sito nel centro abitato di Ossi, in Piazza Gramsci n.7, in una zona residenziale, ben servita e facilmente accessibile.

Lo stabile, destinato prevalentemente ad abitazioni, ha affaccio principale diretto sui giardini pubblici prospicienti Piazza Gramsci; è composto di quattro piani, di cui due contro terra, essendo collocato su terreno a forte pendio.

L'accesso all'appartamento avviene tramite la scala e successivo sbarco su pianerottolo, non è presente ascensore e/o montascale per cui allo stato i piani non risultano accessibili a persone con mobilità ridotta. L'appartamento, posto a sinistra per chi sale le scale, risulta così composto: (zona giorno) ingresso, soggiorno, cucina, balcone; (zona notte) disimpegno di distribuzione, due camere, balcone e servizio igienico dotato dei seguenti sanitari in ceramica, wc, bidet, lavabo, doccia e vasca. Una terrazza coperta accessibile dal disimpegno si apre nel retro dell'appartamento e risulta parzialmente contro terra con un banco di roccia a vista.

Tutti i locali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre, ad eccezione dell'ingresso e del disimpegno. L'altezza netta degli ambienti è di cm 298.

### SUPERFICI APPARTAMENTO:

- superficie netta mq 83,18 oltre balconi e veranda mq 37,48
- superficie lorda mq 103,80 oltre balconi e veranda mq 41,00
- superficie convenzionale mq 112,70

Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale, per la presentazione della dichiarazione di Agibilità e per la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ossi (SS) - Piazza Gramsci, 7

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Risulta in atti relazione notarile sostitutiva della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, datata 06/04/2022, attestante alla stessa data le risultanze catastali e quelle dei registri immobiliari dei vent'anni precedenti il pignoramento. E' stato necessario integrare la documentazione con ulteriori visure catastali e ipotecarie aggiornate al 19/03/2023 utilizzate per la ricostruzione della cronistoria catastale e per l'identificazione e la verifica della consistenza del bene.

## 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 separazione legale dei beni.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	83,18 mq	103,80 mq	1,00	103,80 mq	2,98 m	1
Terrazza coperta	24,18 mq	26,80 mq	0,20	5,35 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	13,30 mq	14,20 mq	0,25	3,55 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>112,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>112,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/07/1981 al 03/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1321, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 242,73 Piano 1
Dal 03/07/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1321, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 242,73 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 20/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1321, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 112 mq Totale: escluse aree scoperte: 109 mq Rendita € 242,73 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali risultanti dai titoli di cui alle provenienze sotto riportate..

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1321	2		A3	U	5 vani	Totale: 112 mq Totale: escluse aree scoperte: 109 mq	242,73 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo del 14/03/2023 sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale esistente:

- uno dei balconi sul prospetto principale fronte piazza risulta più lungo,
- la terrazza sul prospetto retrostante risulta, per una porzione, ad uso esclusivo dell'abitazione e non comune come indicato in planimetria.

Per quanto sopra, si rende necessario presentare pratica di accatastamento (Docfa) per l'aggiornamento della

planimetria e dei dati censuari; gli oneri per la regolarizzazione catastale ammontano a complessivi euro 300,00 di cui euro 50,00 per spese catastali ed euro 250,00 per onorari professionali.

Si rileva che nella visura è indicato l'indirizzo Vicolo Luigi Gavino Serra anziché Piazza Gramsci n.7; la suddetta irregolarità non è pregiudizievole della corretta identificazione dell'immobile. Gli altri dati identificativi del bene riportati nella visura catastale corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento

## STATO CONSERVATIVO

---

Al sopralluogo il bene è risultato completamente arredato ed accessoriato, funzionante ma in scadente stato di conservazione e manutenzione. Sono state rilevate infatti, tracce diffuse di umidità e di muffe da condensa, in vari ambienti, in particolare nella muratura esterna. Inoltre sono state rilevate delle lesioni nel bagno una in corrispondenza del muro a confine con la terrazza e un'altra in corrispondenza della trave portante.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile fa parte di un corpo di fabbrica composto da diverse unità immobiliari nel quale insistono parti comuni. Al predetto immobile spettano i diritti alla comproprietà delle parti comuni del corpo di fabbrica di cui fa parte, così come individuate e disciplinate dall'art. 1117 del codice civile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile ha la facciata principale sui giardini di Piazza Gramsci orientata a est, la facciata retrostante e una facciata laterale contro terra, l'altra facciata laterale in parziale aderenza con altro fabbricato. L'edificio è un palazzo residenziale tipologicamente e stilisticamente riferibile alla metà degli anni sessanta (1964 in planimetria catastale) con la conseguente tipologia costruttiva ed estetica dell'epoca.

La struttura verticale del fabbricato è in muratura portante, i solai sono presumibilmente in latero cemento, la copertura a falde inclinate è rivestita con tegole di laterizio. I tramezzi sono in laterizi forati, le pareti interne ed esterne sono intonacate al civile e tinteggiate.

Il pavimento delle camere è in marmettoni, il pavimento del servizio igienico in piastrelle di ceramica; il rivestimento del servizio igienico e dell'angolo cottura è in piastrelle di ceramica per un'altezza di ml 2,00.

Gli infissi esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica, le finestre del soggiorno, della cucina e della camera matrimoniale sono in PVC bianco e vetrocamera (in buono stato di manutenzione) mentre le finestre della camera singola e del servizio igienico in legno e vetro singolo (in cattivo stato di manutenzione), le soglie e i davanzali in lastre di marmo. Le porte interne sono in legno e vetro del tipo a battente ed il portone d'ingresso è in legno con dispositivo di sicurezza interno.

Non è presente impianto di riscaldamento né di condizionamento; l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico collocato nel servizio igienico (nella terrazza coperta è presente una caldaia a gas non funzionante). L'unità edilizia è collegata alla pubblica rete idrica e fognaria; l'impianto elettrico è stato rifatto nel 2008 ed è sotto traccia; è presente impianto TV, telefonico e citofonico (non funzionante).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dai debitori Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla loro figlia. Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 14/03/2023 alle ore 10:30 alla presenza del

Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in rappresentanza dell'I.V.G. e del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava nella disponibilità degli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/07/1981 al 03/07/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Giovanni Chialdi Noataio	02/07/1981		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sassari	/ /		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/03/1987 al 03/07/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Domenico Galletta Notaio	04/03/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sassari	/ /		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/07/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Luigi Maniga Notaio	03/07/2008	228254	20963
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sassari	/ / 00		
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Sassari il / /  
 Reg. gen. - Reg. part.  
 Importo: € 123.600,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 82.400,00  
 Rogante: Dott. Luigi Maniga Notaio  
 Data: / /  
 N° repertorio:  
 N° raccolta:

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Sassari il / /  
 Reg. gen. - Reg. part.  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il bene è ricompreso, nel vigente Piano Urbanistico Comunale di Ossi in zona B "Zone di Completamento", Sottozona B2. Per tale zona si deve fare riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.U.C. che ne disciplinano l'attività edilizia.

Inoltre è ricompreso, nel Piano Particolareggiato delle Zone B, nella Sottozona B2 - Comparto n. 55 - Edificio n. 1. Per tale fabbricato gli interventi consentiti sono disciplinati dalla relativa Scheda Edificio e dalle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.P. La destinazione d'uso residenziale è tra quelle ammesse nella suddetta zona.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

#### TITOLI ABILITATIVI

Per la verifica della regolarità edilizia dell'immobile è stato effettuato accesso agli atti presso l'archivio Edilizia Privata del Comune di Ossi (Prot. 1332 del 26/01/2023 e Prot. 3445 del 15/03/2023). Il Settore Edilizia Privata con nota Prot.3824 del 23/03/2023 comunica che presso gli archivi del Comune di Ossi "non risulta nessuna pratica edilizia riguardo l'immobile in oggetto".

#### REGOLARITA' EDILIZIA

Data l'assenza di titoli abilitativi non è possibile verificare la regolarità edilizia del bene, così come rilevato durante il sopralluogo del 14/03/2023.

#### AGIBILITA' e APE

Non è stato reperito Certificato di Agibilità né Attestato di Prestazione Energetica.

- Gli oneri per la presentazione della dichiarazione, valida quale Segnalazione Certificata di Agibilità, da parte di un tecnico abilitato ammontano a complessivi euro 4.500,00 per diritti di segreteria, collaudo statico, dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, attestato qualificazione energetica e onorari professionali pratica SUAPE.

- Gli onorari per la predisposizione da parte di un tecnico abilitato dell'Attestato di prestazione Energetica ammontano a complessivi euro 200,00.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari operanti nel territorio, consultando le banche dati nazionali (O.M.I. Osservatorio dei Valori immobiliari e B.I. Borsino Immobiliare) e considerando i dati relativi alle vendite forzate di beni analoghi per

collocazione e/o tipologia, che ha portato alla definizione dei seguenti valori unitari per metro quadro.

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ossi (SS) - Piazza Gramsci, 7**

Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO posto al piano primo di un fabbricato sito nel centro abitato di Ossi, in Piazza Gramsci n.7, in una zona residenziale, ben servita e facilmente accessibile. Lo stabile, destinato prevalentemente ad abitazioni, ha affaccio principale diretto sui giardini pubblici prospicienti Piazza Gramsci; è composto di quattro piani, di cui due contro terra, essendo collocato su terreno a forte pendio. L'accesso all'appartamento avviene tramite la scala e successivo sbarco su pianerottolo, non è presente ascensore e/o montascale per cui allo stato i piani non risultano accessibili a persone con mobilità ridotta. L'appartamento, posto a sinistra per chi sale le scale, risulta così composto: (zona giorno) ingresso, soggiorno, cucina, balcone; (zona notte) disimpegno di distribuzione, due camere, balcone e servizio igienico dotato dei seguenti sanitari in ceramica, wc, bidet, lavabo, doccia e vasca. Una terrazza coperta accessibile dal disimpegno si apre nel retro dell'appartamento e risulta parzialmente contro terra con un banco di roccia a vista. Tutti i locali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre, ad eccezione dell'ingresso e del disimpegno. L'altezza netta degli ambienti è di cm 298. SUPERFICI APPARTAMENTO: - superficie netta mq 83,18 oltre balconi e veranda mq 37,48 - superficie lorda mq 103,80 oltre balconi e veranda mq 41,00 - superficie convenzionale mq 112,70 Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale, per la presentazione della dichiarazione di Agibilità e per la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1321, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 65.929,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ossi (SS) - Piazza Gramsci, 7	112,70 mq	585,00 €/mq	€ 65.929,50	100,00%	€ 65.929,50
				Valore di stima:	€ 65.929,50

Valore di stima: € 65.929,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione catastale	300,00	€
Oneri presentazione Dichiarazione Agibilità	4500,00	€
Oneri Attestato Prestazione Energetica	200,00	€

**Valore finale di stima: € 60.929,50**

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 02/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Floris Giovannangela

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso atti - Riscontro Ufficio E.P.
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda Edificio - NTA P.P. Zone B
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Visure storiche
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Sardegna foto aeree
- ✓ N° 1 Altri allegati - Grafici - Stato Rilevato
- ✓ N° 1 Foto - Esterne
- ✓ N° 1 Foto - Interne
- ✓ N° 1 Altri allegati - Invio alle parti

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ossi (SS) - Piazza Gramsci, 7

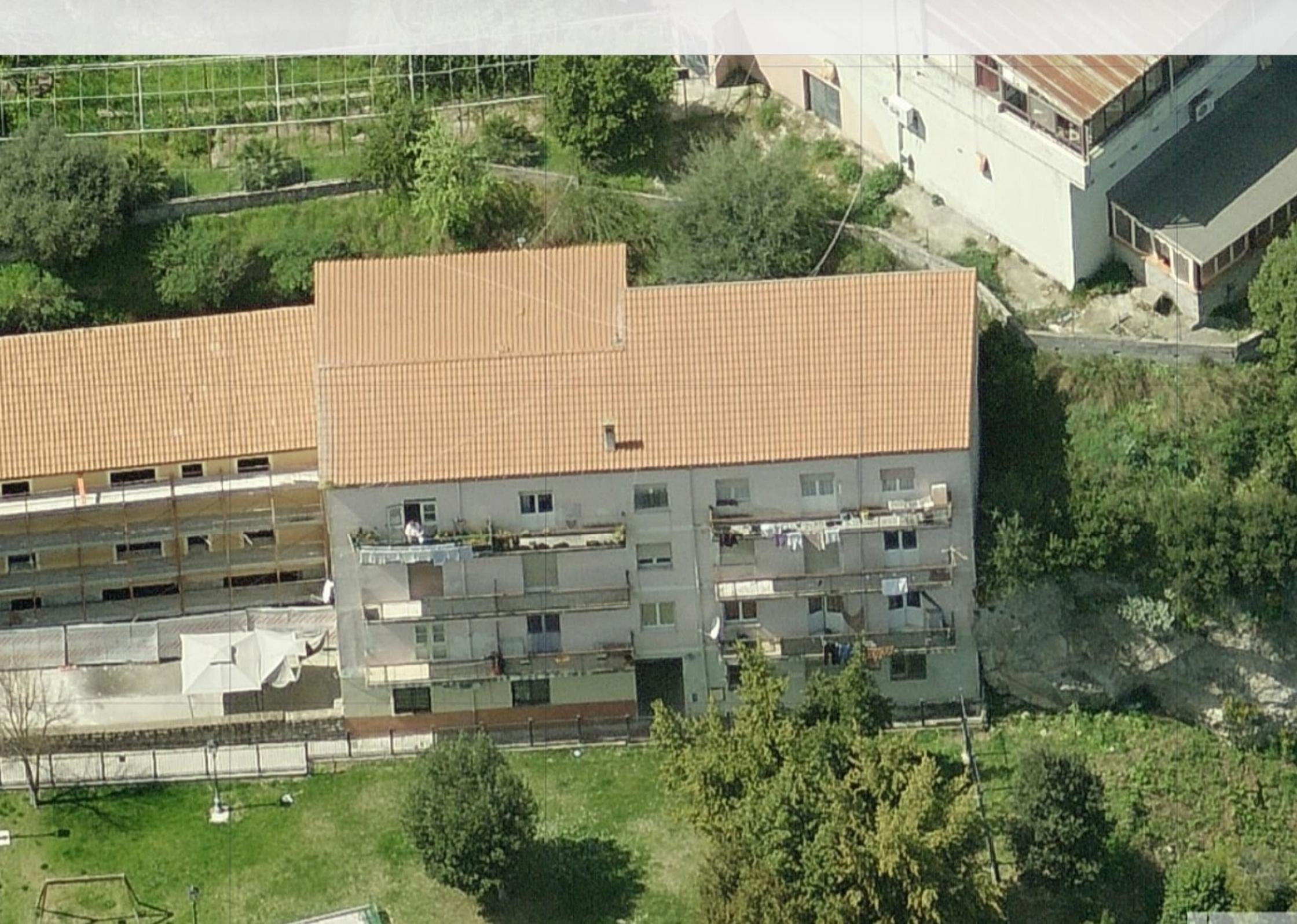
Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO posto al piano primo di un fabbricato sito nel centro abitato di Ossi, in Piazza Gramsci n.7, in una zona residenziale, ben servita e facilmente accessibile. Lo stabile, destinato prevalentemente ad abitazioni, ha affaccio principale diretto sui giardini pubblici prospicienti Piazza Gramsci; è composto di quattro piani, di cui due contro terra, essendo collocato su terreno a forte pendio. L'accesso all'appartamento avviene tramite la scala e successivo sbarco su pianerottolo, non è presente ascensore e/o montascale per cui allo stato i piani non risultano accessibili a persone con mobilità ridotta. L'appartamento, posto a sinistra per chi sale le scale, risulta così composto: (zona giorno) ingresso, soggiorno, cucina, balcone; (zona notte) disimpegno di distribuzione, due camere, balcone e servizio igienico dotato dei seguenti sanitari in ceramica, wc, bidet, lavabo, doccia e vasca. Una terrazza coperta accessibile dal disimpegno si apre nel retro dell'appartamento e risulta parzialmente contro terra con un banco di roccia a vista. Tutti i locali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre, ad eccezione dell'ingresso e del disimpegno. L'altezza netta degli ambienti è di cm 298. SUPERFICI APPARTAMENTO: - superficie netta mq 83,18 oltre balconi e veranda mq 37,48 - superficie lorda mq 103,80 oltre balconi e veranda mq 41,00 - superficie convenzionale mq 112,70 Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale, per la presentazione della dichiarazione di Agibilità e per la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1321, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene è ricompreso, nel vigente Piano Urbanistico Comunale di Ossi in zona B "Zone di Completamento", Sottozona B2. Per tale zona si deve fare riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.U.C. che ne disciplinano l'attività edilizia. Inoltre è ricompreso, nel Piano Particolareggiato delle Zone B, nella Sottozona B2 - Comparto n. 55 - Edificio n. 1. Per tale fabbricato gli interventi consentiti sono disciplinati dalla relativa Scheda Edificio e dalle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.P. La destinazione d'uso residenziale è tra quelle ammesse nella suddetta zona.

**Prezzo base d'asta: € 60.929,50**

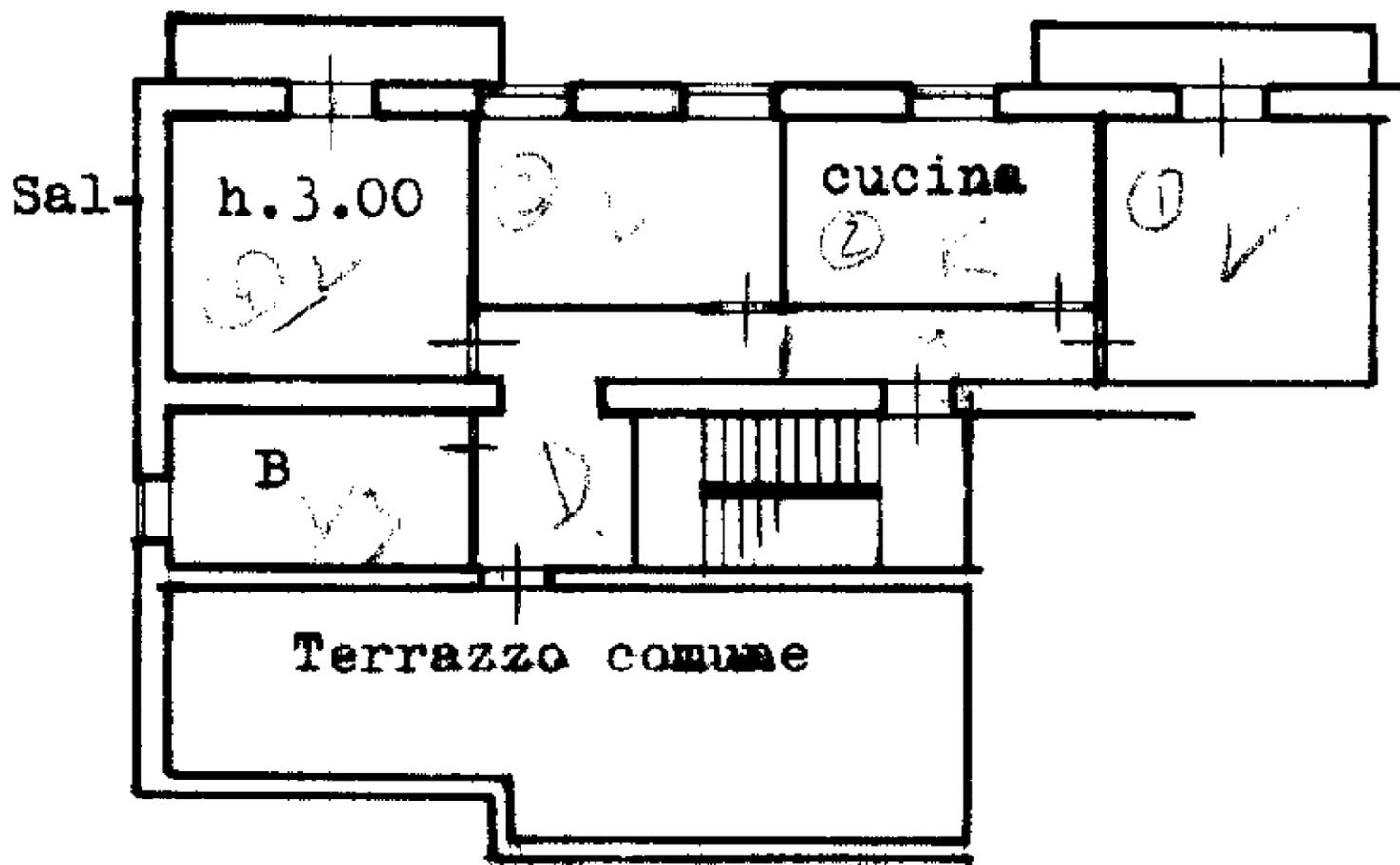
**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.929,50**

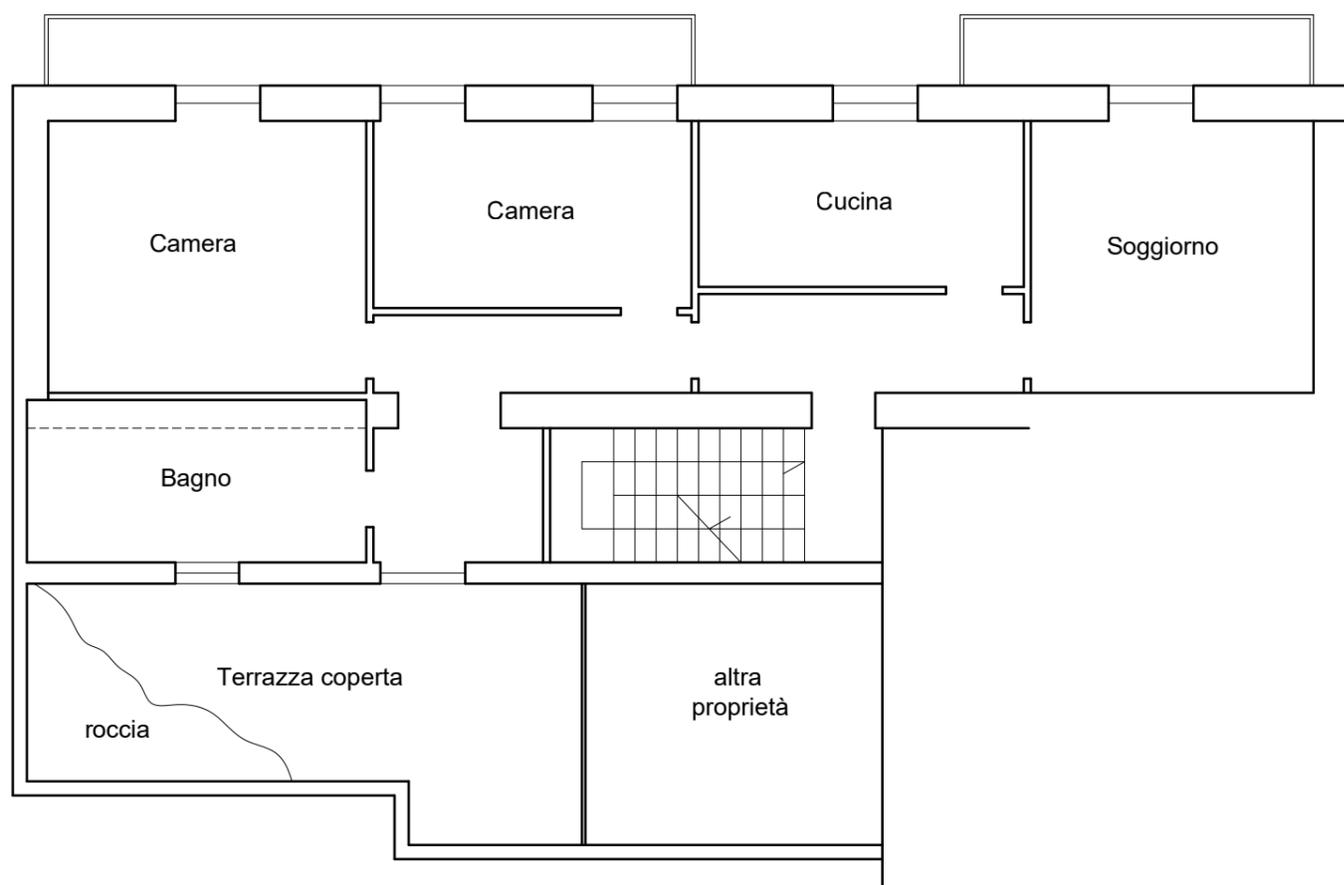
Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ossi (SS) - Piazza Gramsci, 7		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1321, Sub. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	112,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al sopralluogo il bene è risultato completamente arredato ed accessoriato, funzionante ma in scadente stato di conservazione e manutenzione. Sono state rilevate infatti, tracce diffuse di umidità e di muffe da condensa, in vari ambienti, in particolare nella muratura esterna. Inoltre sono state rilevate delle lesioni nel bagno una in corrispondenza del muro a confine con la terrazza e un'altra in corrispondenza della trave portante.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO posto al piano primo di un fabbricato sito nel centro abitato di Ossi, in Piazza Gramsci n.7, in una zona residenziale, ben servita e facilmente accessibile. Lo stabile, destinato prevalentemente ad abitazioni, ha affaccio principale diretto sui giardini pubblici prospicienti Piazza Gramsci; è composto di quattro piani, di cui due contro terra, essendo collocato su terreno a forte pendio. L'accesso all'appartamento avviene tramite la scala e successivo sbarco su pianerottolo, non è presente ascensore e/o montascale per cui allo stato i piani non risultano accessibili a persone con mobilità ridotta. L'appartamento, posto a sinistra per chi sale le scale, risulta così composto: (zona giorno) ingresso, soggiorno, cucina, balcone; (zona notte) disimpegno di distribuzione, due camere, balcone e servizio igienico dotato dei seguenti sanitari in ceramica, wc, bidet, lavabo, doccia e vasca. Una terrazza coperta accessibile dal disimpegno si apre nel retro dell'appartamento e risulta parzialmente contro terra con un banco di roccia a vista. Tutti i locali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre, ad eccezione dell'ingresso e del disimpegno. L'altezza netta degli ambienti è di cm 298. SUPERFICI APPARTAMENTO: - superficie netta mq 83,18 oltre balconi e veranda mq 37,48 - superficie lorda mq 103,80 oltre balconi e veranda mq 41,00 - superficie convenzionale mq 112,70 Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale, per la presentazione della dichiarazione di Agibilità e per la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai debitori Sig.**** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis **** e dalla loro figlia. Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 14/03/2023 alle ore 10:30 alla presenza del Sig.**** Omissis **** in rappresentanza dell'I.V.G. e del Sig.**** Omissis ****, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava nella disponibilità degli esecutati.		



PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA STATO RILEVATO



PIANO PRIMO





















MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
20

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di OSSI Via COLO G.L.Serra

Ditta \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI

F.8 N. 1321/2

Comune di Ossi



P. 1°

Eredi Pes Salvatore

8  
1321  
2

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

4804



Compilata dal Geometra  
Pirisi Mario

Iscritto all'Albo dei Geom.  
della Provincia di Sassari

DATA 2/9/1964

Firma: \_\_\_\_\_

Ultima planimetria in atti