

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Floris Giovannangela, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	12

Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	17
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2023 del R.G.E.	24



All'udienza del 04/06/2024, 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 10/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

L'unità immobiliare costituita da APPARTAMENTO è posta al piano secondo di un edificio a destinazione residenziale, sito a Porto Torres in Via Bramante da Urbino n.7, zona semiperiferica della città.

L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre un piano seminterrato destinato a box auto. L'accesso all'appartamento avviene tramite vano ingresso condominiale dotato di scala e ascensore. Il portoncino di ingresso all'appartamento dal vano scala immette nel soggiorno con affaccio su balcone, dal soggiorno si accede a sinistra alla cucina, che affaccia sempre sul balcone, a destra ad un corridoio di distribuzione che conduce alla camera da letto e al servizio igienico. Tutti i locali principali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano sulla pubblica strada. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. L'appartamento è dotato di impianto idrico fognario, elettrico, tv e telefono.

L'APPARTAMENTO si sviluppa su:

- superficie netta mq 43,95 oltre balcone mq 11,33
- superficie lorda mq 52,15 oltre balcone mq 12,42
- superficie commerciale complessiva di mq 55,88

Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Il bene in oggetto è costituito da un AUTORIMESSA con attigua CANTINA posta al piano seminterrato dello stabile sito in Via Bramante da Urbino n.7 descritto al bene 1.

L'accesso al bene in oggetto avviene per i pedoni tramite scala condominiale sita nell'androne comune, per le autovetture tramite rampa inclinata con ingresso su Via Bramante. La rampa tramite cancello con apertura automatica immette sullo spazio di manovra di servizio ai garage.

Si tratta di due locali di forma rettangolare comunicanti tra loro e accesso autonomo dall'esterno, con altezza netta interna di cm 238.

L'AUTORIMESSA-CANTINA si sviluppa su:
- superficie netta mq 28,72
- superficie lorda mq 33,13
- superficie commerciale complessiva di mq 33,13

Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Il bene in oggetto è costituito da un AUTORIMESSA posta al piano seminterrato dello stabile sito in Via Bramante da Urbino n.7 descritto al bene 1.

L'accesso al bene in oggetto avviene per i pedoni tramite scala condominiale sita nell'androne comune, per le autovetture tramite rampa inclinata con ingresso su Via Bramante. La rampa tramite cancello con apertura automatica immette sullo spazio di manovra di servizio ai garage.

Si tratta di un vano di forma rettangolare con altezza netta interna di cm 238.

Il bene, in difformità dalle concessioni edilizie rilasciate, comunica tramite un apertura (porta metallica ad anta unica a battente) con autorimessa contigua di altra proprietà e non oggetto di pignoramento; si ritiene che la porte debba essere rimossa con ripristino di quanto concessionato.

L'AUTORIMESSA si sviluppa su:

- superficie netta mq 21,21
- superficie lorda mq 22,98
- superficie commerciale complessiva di mq 22,98

Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale e per la regolarizzazione edilizia (chiusura porta di comunicazione con altra proprietà).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Risulta in atti relazione notarile sostitutiva del Dott. **** Omissis ****, Notaio in Perugia, datata 05/10/2023, attestante alla stessa data le risultanze catastali e quelle dei registri immobiliari riferibili all'ultimo ventennio. E' stato necessario integrare la documentazione con ulteriori visure catastali e ipotecarie aggiornate al

23/12/2024 utilizzate per la ricerca presso l'archivio edilizia privata e per la verifica della provenienza e delle formalità pregiudizievoli.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Vale quanto specificato per il Bene 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Vale quanto specificato per il Bene 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

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)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,95 mq	52,15 mq	1	52,15 mq	2,70 m	2
Balcone	11,33 mq	12,42 mq	0,3	3,73 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				55,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa - Cantina	28,72 mq	33,13 mq	1	33,13 mq	2,38 m	S1
Totale superficie convenzionale:				33,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,13 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	21,21 mq	22,98 mq	1	22,98 mq	2,38 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,98 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 28/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 3759, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 299,55 Piano 2
Dal al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 3759, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 299,55 Piano 2
Dal al 10/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 3759, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 58 mq Totale: escluse aree scoperte: 54 mq Rendita € 299,55 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 28/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 3759, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 29 mq Rendita € 76,38 Piano S1
Dal al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 3759, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 29 mq Rendita € 76,38 Piano S1
Dal al 10/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 3759, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 29 mq Superficie catastale Totale: 26 mq Rendita € 76,38 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 15/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 3759, Sub. 32, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 22 mq Rendita € 57,95 Piano S1
Dal al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 3759, Sub. 32, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 22 mq Rendita € 57,95 Piano S1
Dal al 10/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 3759, Sub. 32, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 22 mq Superficie catastale Totale: 24 mq Rendita € 57,95 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	3759	10	1	A3	2	4 vani	Totale: 58 mq Totale: escluse aree scoperte: 54 mq	299,55 €	2	

Si rileva che nella visura è indicato l'indirizzo Via Andrea Palladio n.snc, anziché Via Bramante da Urbino n.7; la suddetta irregolarità non è pregiudizievole della corretta identificazione dell'immobile. La superficie rilevata è leggermente inferiore a quella catastale. Gli altri dati identificativi del bene riportati nella visura catastale

corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	3759	31	1	C6	2	29 mq	Totale: 26 mq	76,38 €	S1	

Corrispondenza catastale

Si rileva che nella visura è indicato l'indirizzo Via Andrea Palladio n.snc, anziché Via Bramante da Urbino n.7; la suddetta irregolarità non è pregiudizievole della corretta identificazione dell'immobile. La superficie rilevata è leggermente superiore a quella catastale. Gli altri dati identificativi del bene riportati nella visura catastale corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	3759	32	1	C6	2	22 mq	Totale: 24 mq	57,95 €	S1	

Corrispondenza catastale

Si rileva che nella visura è indicato l'indirizzo Via Andrea Palladio n.snc, anziché Via Bramante da Urbino n.7; la suddetta irregolarità non è pregiudizievole della corretta identificazione dell'immobile. La superficie rilevata è leggermente inferiore a quella catastale. Gli altri dati identificativi del bene riportati nella visura catastale corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

L'appartamento, completo di rifiniture ed impianti e con la presenza di beni al suo interno, risulta alla data del sopralluogo, funzionante e in discreto stato di conservazione e manutenzione. Si rilevano tracce di umidità da condensa sulle pareti e sul soffitto del soggiorno, della camera da letto e soprattutto del servizio igienico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Il box auto risulta alla data del sopralluogo utilizzato come deposito e in discreto stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Il box auto risulta alla data del sopralluogo utilizzato come deposito e in discreto stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

L'immobile è posto all'interno di uno stabile pluripiano composto di diverse unità immobiliari. Le parti comuni dello stabile di cui l'immobile fa parte risultano quelle individuate e disciplinate dall'art. 1117 del codice civile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Vale quanto specificato per il Bene 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Vale quanto specificato per il Bene 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Il fabbricato ha la facciata principale orientata a ovest su piazzale adibito a parcheggio prospiciente Via Bramante da Urbino, le altre tre facciate prospettano su spazi liberi.

L'edificio è stato edificato nel 2004 con la conseguente tipologia costruttiva, impiantistica ed estetica del periodo.

La struttura verticale portante è in pilastri in C.A.; le tamponature perimetrali sono costituite (relazione tecnica di progetto C.E.n. 166/2002) da doppia parete di laterizi con interposta camera d'aria; i solai sono del tipo in laterocemento su travi in C.A.

I divisori interni sono realizzati in forati. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il pavimento dell'intero appartamento è in piastrelle di gres porcellanato, il rivestimento di cucina e locali wc è in piastrelle di ceramica. Il balcone presenta pavimento in piastrelle di gres e parapetto in muratura.

Gli infissi esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica e finestre in legno con vetrocamera; il portoncino di ingresso è blindato, le porte interne sono in legno.

Il servizio igienico è completo di tutti i sanitari e della rubinetteria occorrente per il buon funzionamento e precisamente: lavabo, doccia, bidet e water.

Esternamente è presente una caldaia a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per l'impianto di riscaldamento con terminali costituiti da radiatori. E' inoltre presente un impianto di climatizzazione estate/inverno con una unità esterna e una interna.

L'impianto elettrico è sottotraccia e risulta essere a norma. E' presente impianto videocitofonico, TV e telefono.

L'impianto idrico fognario è realizzato sottotraccia ed è collegato alle reti pubbliche cittadine.

L'altezza utile degli ambienti è pari a cm 270

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

L'accesso al garage e alla cantina in oggetto avviene per i pedoni tramite scala condominiale accessibile dall'androne comune, per le autovetture tramite rampa inclinata con ingresso su Via Bramante.

La rampa tramite cancello con apertura automatica immette sullo spazio di manovra a servizio dei garage.

Il garage presenta portellone metallico a un'anta basculante ad apertura manuale, la cantina porta metallica ad un'anta battente.

Si tratta di due locali di forma rettangolare regolare comunicanti tra loro e accesso autonomo dall'esterno, con pareti interne intonacate e tinteggiate e pavimento in gres porcellanato. E' presente un punto acqua nella cantina e impianto elettrico realizzato con canalette esterne.

L'altezza utile degli ambienti è pari a cm 238.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

L'accesso al garage in oggetto avviene per i pedoni tramite scala condominiale accessibile dall'androne comune, per le autovetture tramite rampa inclinata con ingresso su Via Bramante.

La rampa tramite cancello con apertura automatica immette sullo spazio di manovra a servizio dei garage.

Il garage presenta portellone metallico a un'anta basculante.

Si tratta di un vano di forma rettangolare regolare, con pareti interne intonacate e tinteggiate e pavimento in gres porcellanato. E' presente impianto elettrico realizzato con canalette esterne.

L'altezza utile degli ambienti è pari a cm 238.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 29/07/2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, alla presenza del delegato dell'IVG Sig. **** Omissis ****, era presente la proprietaria esecutata Sig.ra **** Omissis **** che lo occupa come abitazione primaria con il coniuge Sig. **** Omissis ****. Al sopralluogo era presente anche il figlio dell'esecutata Sig. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 29/07/2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, alla presenza del delegato dell'IVG Sig. **** Omissis ****, era presente

la proprietaria esecutata Sig.ra **** Omissis **** che lo occupa con il coniuge Sig. **** Omissis ****. Al sopralluogo era presente anche il figlio dell'esecutata Sig. **** Omissis ****.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 29/07/2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, alla presenza del delegato dell'IVG Sig. **** Omissis ****, era presente la proprietaria esecutata Sig.ra **** Omissis **** che lo occupa con il coniuge Sig. **** Omissis ****. Al sopralluogo era presente anche il figlio dell'esecutata Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/2002	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni Maniga Notaio in Sassari	08/07/2002	201814	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	19/07/2002		6820
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/07/2002	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni Maniga Notaio in Sassari	08/07/2002	201814	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	19/07/2002		6821
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/2005	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni Maniga Notaio in Sassari	28/12/2005	243175/19237	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	02/01/2006	99	85
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

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 risulta attualmente invariata.

Vale quanto specificato per il Bene 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/2002	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni Maniga Notaio in Sassari	08/07/2002	201814	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	19/07/2002		6820

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/07/2002	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni Maniga Notaio in Sassari	08/07/2002	201814	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	19/07/2002		6821
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2010	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni Maniga Notaio in Sassari	15/11/2010	254554/23471	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	19/11/2010	20025	12001
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Trascrizioni

- **Atto di Convenzione Edilizia**
Trascritto a Sassari il 23/07/2002

Reg. gen. . - Reg. part. 6908
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Sassari il 02/10/2023
Reg. gen. 16980 - Reg. part. 12880
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7**Trascrizioni**

- **Atto di Convenzione Edilizia**

Trascritto a Sassari il 23/07/2002
Reg. gen. . - Reg. part. 6908
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Sassari il 02/10/2023
Reg. gen. 16980 - Reg. part. 12880
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7**Trascrizioni**

- **Atto di Convenzione Edilizia**

Trascritto a Sassari il 23/07/2002
Reg. gen. . - Reg. part. 6908
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Sassari il 02/10/2023
Reg. gen. 16980 - Reg. part. 12880
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7**

Il fabbricato nel quale è ubicato il bene oggetto di pignoramento è ricompreso dal vigente P.R.G. in Zona C4 (Delibera C.C. n. 163 del 13/07/1981 - BURAS n. 30 del 01/06/1983. Ultima variante Delibera C.C. n. 34 del

108/04/2010 - BURAS n. 9 del 29/03/2011).

Il fabbricato residenziale (Blocco 1) è stato realizzato nell'ambito del Piano di Lottizzazione Edilmura s.r.l., stralcio funzionale del Comparto C4 del P.R.G. di Porto Torres, Piano approvato con Delibera C.C. n. 13 del 26/02/2001 e successiva Delibera C.C. n. 99 del 28/12/2001.

Per tale zona si deve fare riferimento agli articoli 2, 8 e 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.R.G., nonché alle Norme Tecniche di Attuazione Piano di Lottizzazione e del Piano di Utilizzo del Comparto che ne disciplinano l'attività edilizia. La destinazione d'uso "residenziale" è tra quelle ammesse nella suddetta sottozona.

L'immobile ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 14 – Golfo dell'Asinara - tutelato dal Piano Paesaggistico Regionale (BURAS n. 30 del 08/09/2006), pertanto risulta sottoposta alle condizioni o limitazioni introdotte dal suddetto piano.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Vale quanto specificato per il Bene 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

Vale quanto specificato per il Bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

TITOLI ABILITATIVI

Per la verifica della regolarità edilizia dell'immobile è stato effettuato accesso agli atti presso l'archivio Edilizia Privata del Comune di Porto Torres (Prot.N. 0027438 del 11/06/2024). Dalla ricerca presso l'archivio risultano rilasciati i seguenti atti o titoli abilitativi (Mail del 08/08/2024):

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 166/2002 rilasciata il 02/12/2002 a **** Omissis **** per "Esecuzione di un complesso edilizio residenziale da realizzare in località Le Vigne nell'ambito del Comparto C4 del P.R.G.C." su progetto redatto dall'Ing. **** Omissis **** (P.E. n. 9963/Bis Anno 2002/7)
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 1/2005 rilasciata il 05/01/2005 a **** Omissis **** per "Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 166/2002 del 02/12/2002 Pratica n. 9963/Bis per l'esecuzione di un complesso edilizio residenziale da realizzare in località Le Vigne nell'ambito del Comparto C4 del P.R.G.C." su progetto redatto dall'Ing. **** Omissis ****.
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 127/2005 rilasciata il 15/12/2005 a **** Omissis **** per conto di **** Omissis **** per "Installazione di un serbatoio GPL nel cortile dell'edificio condominiale sito in Via Bramante da Urbino, zona C4 del realizzare in località Le Vigne nell'ambito del Comparto C4 del P.R.G.C."
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 2034 rilasciato il 19/12/2005 a **** Omissis **** per l'edificio sito in Via Bramante da Urbino, 7 identificato in catasto al Foglio 8 Mappale 3759 Subalterni da 2 a 49 con destinazione residenziale-direzionale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 29/07/2024 è sostanzialmente corrispondente al

progetto allegato alla concessione edilizia n. 1/2005.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

TITOLI ABILITATIVI

Vale quanto specificato per il Bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 29/07/2024 è sostanzialmente corrispondente al progetto allegato alla concessione edilizia n. 1/2005.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO TORRES (SS) - VIA BRAMANTE DA URBINO, 7

TITOLI ABILITATIVI

Vale quanto specificato per il Bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Durante il sopralluogo del 29/07/2024 si è accertato che il bene, in difformità dalle concessioni edilizie rilasciate, comunica tramite un'apertura (porta metallica ad anta unica a battente) con autorimessa contigua di altra proprietà e non oggetto di pignoramento.

Si ritiene che la porta debba essere rimossa con ripristino di quanto concesso; nella stima dell'immobile si è tenuto conto dei costi e degli oneri per l'eliminazione della suddetta difformità.

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.

La valutazione è stata espressa mediante il criterio di stima 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 per i fabbricati).

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7

L'unità immobiliare costituita da APPARTAMENTO è posta al piano secondo di un edificio a destinazione residenziale, sito a Porto Torres in Via Bramante da Urbino n.7, zona semiperiferica della città. L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre un piano seminterrato destinato a box auto. L'accesso all'appartamento avviene tramite vano ingresso condominiale dotato di scala e ascensore. Il portoncino di ingresso all'appartamento dal vano scala immette nel soggiorno con affaccio su balcone, dal soggiorno si accede a sinistra alla cucina, che affaccia sempre sul balcone, a destra ad un corridoio di distribuzione che conduce alla camera da letto e al servizio igienico. Tutti i locali principali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano sulla pubblica strada. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. L'appartamento è dotato di impianto idrico fognario, elettrico, tv e telefono. L'APPARTAMENTO si sviluppa su: - superficie netta mq 43,95 oltre balcone mq 11,33 - superficie lorda mq 52,15 oltre balcone mq 12,42 - superficie commerciale complessiva di mq 55,88 Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3759, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 72.644,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7

Il bene in oggetto è costituito da un AUTORIMESSA con attigua CANTINA posta al piano seminterrato dello stabile sito in Via Bramante da Urbino n.7 descritto al bene 1. L'accesso al bene in oggetto avviene per i pedoni tramite scala condominiale sita nell'androne comune, per le autovetture tramite rampa inclinata con ingresso su Via Bramante. La rampa tramite cancello con apertura automatica immette sullo spazio di manovra di servizio ai garage. Si tratta di due locali di forma rettangolare comunicanti tra loro e accesso autonomo dall'esterno, con altezza netta interna di cm 238. L'AUTORIMESSA-CANTINA si sviluppa su: - superficie netta mq 28,72 - superficie lorda mq 33,13 - superficie commerciale complessiva di mq 33,13 Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3759, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 21.534,50

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7

Il bene in oggetto è costituito da un AUTORIMESSA posta al piano seminterrato dello stabile sito in Via Bramante da Urbino n.7 descritto al bene 1. L'accesso al bene in oggetto avviene per i pedoni tramite scala condominiale sita nell'androne comune, per le autovetture tramite rampa inclinata con ingresso su Via Bramante. La rampa tramite cancello con apertura automatica immette sullo spazio di manovra di servizio ai garage. Si tratta di un vano di forma rettangolare con altezza netta interna di cm 238. Il bene, in difformità dalle concessioni edilizie rilasciate, comunica tramite un apertura (porta metallica ad anta unica a battente) con autorimessa contigua di altra proprietà e non oggetto di pignoramento; si ritiene che la porte debba essere rimossa con ripristino di quanto concesso. L'AUTORIMESSA si sviluppa su: - superficie netta mq 21,21 - superficie lorda mq 22,98 - superficie commerciale

complessiva di mq 22,98 Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale e per la regolarizzazione edilizia (chiusura porta di comunicazione con altra proprietà).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3759, Sub. 32, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.937,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	55,88 mq	1.300,00 €/mq	€ 72.644,00	100,00%	€ 72.644,00
Bene N° 2 - Garage Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	33,13 mq	650,00 €/mq	€ 21.534,50	100,00%	€ 21.534,50
Bene N° 3 - Garage Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7	22,98 mq	650,00 €/mq	€ 14.937,00	100,00%	€ 14.937,00
				Valore di stima:	€ 109.115,50

Valore di stima: € 109.115,50

Valore finale di stima: € 109.115,50

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 25/12/2024

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7
L'unità immobiliare costituita da APPARTAMENTO è posta al piano secondo di un edificio a destinazione residenziale, sito a Porto Torres in Via Bramante da Urbino n.7, zona semiperiferica della città. L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre un piano seminterrato destinato a box auto. L'accesso all'appartamento avviene tramite vano ingresso condominiale dotato di scala e ascensore. Il portoncino di ingresso all'appartamento dal vano scala immette nel soggiorno con affaccio su balcone, dal soggiorno si accede a sinistra alla cucina, che affaccia sempre sul balcone, a destra ad un corridoio di distribuzione che conduce alla camera da letto e al servizio igienico. Tutti i locali principali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano sulla pubblica strada. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. L'appartamento è dotato di impianto idrico fognario, elettrico, tv e telefono. L'APPARTAMENTO si sviluppa su: - superficie netta mq 43,95 oltre balcone mq 11,33 - superficie lorda mq 52,15 oltre balcone mq 12,42 - superficie commerciale complessiva di mq 55,88 Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3759, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato nel quale è ubicato il bene oggetto di pignoramento è ricompreso dal vigente P.R.G. in Zona C4 (Delibera C.C. n. 163 del 13/07/1981 - BURAS n. 30 del 01/06/1983. Ultima variante Delibera C.C. n. 34 del 108/04/2010 - BURAS n. 9 del 29/03/2011). Il fabbricato residenziale (Blocco 1) è stato realizzato nell'ambito del Piano di Lottizzazione Edilmura s.r.l., stralcio funzionale del Comparto C4 del P.R.G. di Porto Torres, Piano approvato con Delibera C.C. n. 13 del 26/02/2001 e successiva Delibera C.C. n. 99 del 28/12/2001. Per tale zona si deve fare riferimento agli articoli 2, 8 e 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.R.G., nonché alle Norme Tecniche di Attuazione Piano di Lottizzazione e del Piano di Utilizzo del Comparto che ne disciplinano l'attività edilizia. La destinazione d'uso "residenziale" è tra quelle ammesse nella suddetta sottozona. L'immobile ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 14 - Golfo dell'Asinara - tutelato dal Piano Paesaggistico Regionale (BURAS n. 30 del 08/09/2006), pertanto risulta sottoposta alle condizioni o limitazioni introdotte dal suddetto piano.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7
Il bene in oggetto è costituito da un AUTORIMESSA con attigua CANTINA posta al piano seminterrato dello stabile sito in Via Bramante da Urbino n.7 descritto al bene 1. L'accesso al bene in oggetto avviene per i pedoni tramite scala condominiale sita nell'androne comune, per le autovetture tramite rampa inclinata con ingresso su Via Bramante. La rampa tramite cancello con apertura automatica immette sullo spazio di manovra di servizio ai garage. Si tratta di due locali di forma rettangolare comunicanti tra loro e accesso autonomo dall'esterno, con altezza netta interna di cm 238. L'AUTORIMESSA-CANTINA si sviluppa su: - superficie netta mq 28,72 - superficie lorda mq 33,13 - superficie commerciale complessiva di mq 33,13 Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3759, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vale quanto specificato per il Bene 1.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7
Il bene in oggetto è costituito da un AUTORIMESSA posta al piano seminterrato dello stabile sito in Via Bramante da Urbino n.7 descritto al bene 1. L'accesso al bene in oggetto avviene per i pedoni tramite scala condominiale sita nell'androne comune, per le autovetture tramite rampa inclinata con ingresso

su Via Bramante. La rampa tramite cancello con apertura automatica immette sullo spazio di manovra di servizio ai garage. Si tratta di un vano di forma rettangolare con altezza netta interna di cm 238. Il bene, in difformità dalle concessioni edilizie rilasciate, comunica tramite un'apertura (porta metallica ad anta unica a battente) con autorimessa contigua di altra proprietà e non oggetto di pignoramento; si ritiene che la porta debba essere rimossa con ripristino di quanto concesso. L'AUTORIMESSA si sviluppa su: - superficie netta mq 21,21 - superficie lorda mq 22,98 - superficie commerciale complessiva di mq 22,98. Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale e per la regolarizzazione edilizia (chiusura porta di comunicazione con altra proprietà).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3759, Sub. 32, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vale quanto specificato per il Bene 1.

Prezzo base d'asta: € 109.115,50



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.115,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3759, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	55,88 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, completo di rifiniture ed impianti e con la presenza di beni al suo interno, risulta alla data del sopralluogo, funzionante e in discreto stato di conservazione e manutenzione. Si rilevano tracce di umidità da condensa sulle pareti e sul soffitto del soggiorno, della camera da letto e soprattutto del servizio igienico.		
Descrizione:	L'unità immobiliare costituita da APPARTAMENTO è posta al piano secondo di un edificio a destinazione residenziale, sito a Porto Torres in Via Bramante da Urbino n.7, zona semiperiferica della città. L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre un piano seminterrato destinato a box auto. L'accesso all'appartamento avviene tramite vano ingresso condominiale dotato di scala e ascensore. Il portoncino di ingresso all'appartamento dal vano scala immette nel soggiorno con affaccio su balcone, dal soggiorno si accede a sinistra alla cucina, che affaccia sempre sul balcone, a destra ad un corridoio di distribuzione che conduce alla camera da letto e al servizio igienico. Tutti i locali principali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano sulla pubblica strada. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. L'appartamento è dotato di impianto idrico fognario, elettrico, tv e telefono. L'APPARTAMENTO si sviluppa su: - superficie netta mq 43,95 oltre balcone mq 11,33 - superficie lorda mq 52,15 oltre balcone mq 12,42 - superficie commerciale complessiva di mq 55,88 Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 29/07/2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, alla presenza del delegato dell'IVG Sig. **** Omissis ****, era presente la proprietaria esecutata Sig.ra **** Omissis **** che lo occupa come abitazione primaria con il coniuge Sig. **** Omissis ****. Al sopralluogo era presente anche il figlio dell'esecutata Sig. **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3759, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	33,13 mq
Stato conservativo:	Il box auto risulta alla data del sopralluogo utilizzato come deposito e in discreto stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da un AUTORIMESSA con attigua CANTINA posta al piano seminterrato dello stabile sito in Via Bramante da Urbino n.7 descritto al bene 1. L'accesso al bene in oggetto avviene per i		

	pedoni tramite scala condominiale sita nell'androne comune, per le autovetture tramite rampa inclinata con ingresso su Via Bramante. La rampa tramite cancello con apertura automatica immette sullo spazio di manovra di servizio ai garage. Si tratta di due locali di forma rettangolare comunicanti tra loro e accesso autonomo dall'esterno, con altezza netta interna di cm 238. L'AUTORIMESSA-CANTINA si sviluppa su: - superficie netta mq 28,72 - superficie lorda mq 33,13 - superficie commerciale complessiva di mq 33,13 Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 29/07/2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, alla presenza del delegato dell'IVG Sig. **** Omissis ****, era presente la proprietaria esecutata Sig.ra **** Omissis **** che lo occupa con il coniuge Sig. **** Omissis ****. Al sopralluogo era presente anche il figlio dell'esecutata Sig. **** Omissis ****.

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Via Bramante da Urbino, 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3759, Sub. 32, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	22,98 mq
Stato conservativo:	Il box auto risulta alla data del sopralluogo utilizzato come deposito e in discreto stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da un AUTORIMESSA posta al piano seminterrato dello stabile sito in Via Bramante da Urbino n.7 descritto al bene 1. L'accesso al bene in oggetto avviene per i pedoni tramite scala condominiale sita nell'androne comune, per le autovetture tramite rampa inclinata con ingresso su Via Bramante. La rampa tramite cancello con apertura automatica immette sullo spazio di manovra di servizio ai garage. Si tratta di un vano di forma rettangolare con altezza netta interna di cm 238. Il bene, in difformità dalle concessioni edilizie rilasciate, comunica tramite un apertura (porta metallica ad anta unica a battente) con autorimessa contigua di altra proprietà e non oggetto di pignoramento; si ritiene che la porte debba essere rimossa con ripristino di quanto concessionato. L'AUTORIMESSA si sviluppa su: - superficie netta mq 21,21 - superficie lorda mq 22,98 - superficie commerciale complessiva di mq 22,98 Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale e per la regolarizzazione edilizia (chiusura porta di comunicazione con altra proprietà).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 29/07/2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, alla presenza del delegato dell'IVG Sig. **** Omissis ****, era presente la proprietaria esecutata Sig.ra **** Omissis **** che lo occupa con il coniuge Sig. **** Omissis ****. Al sopralluogo era presente anche il figlio dell'esecutata Sig. **** Omissis ****.		