
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Palmas Pasqualino, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2019 del R.G.E.
promossa da

Fino 2 Securitisation Srl

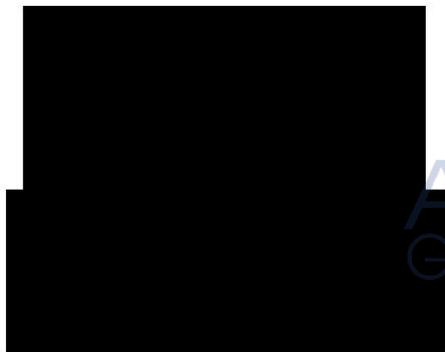
Codice fiscale: 09966400963

Partita IVA: 09966400963

Viale Brenta n. 18/b

20100 - Milano (MI)

contro



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2019 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15



INCARICO

All'udienza del 18/05/2021, il sottoscritto Ing. Palmas Pasqualino, con studio in Via Roma, 67 - 07031 - Castelsardo (SS), email pasqualinopalmas@tiscali.it, Tel. 347 57 67 783, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/05/2021 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 Agostino Cosseddu n. 43-Frazione Li Punti

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione di proprietà del Sig. XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX la quale si è riservata il diritto d'uso vitalizio. L'immobile è disposto su tre livelli, precisamente il piano terra costituito da un giardinetto antistante, da un garage e due vani interni ad esso, uno adibito a cantina e l'altro a locale tecnico. Il piano primo è composto da una veranda aperta su un lato, pranzo-soggiorno, cucina, bagno, e un terrazzino. Tramite una scala interna, si accede al piano secondo dove si trovano tre camere da letto di cui una con balcone, e un bagno. L'immobile fa parte di un complesso edilizio costituito da due fabbricati a schiera, e per accedervi si deve attraversare un giardino interno al complesso edilizio, quest'ultimo delimitato da un muro di recinzione in muratura di altezza pari a 1,10 m, e da un cancello di ingresso pedonale in ferro di colore verde.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Agostino Cosseddu n. 43-Frazione Li Punti

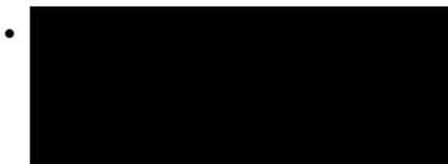
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

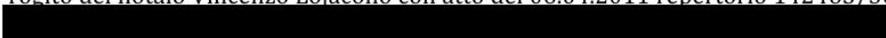
L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:





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

-  (Proprietà 1/1)
-  (Usufrutto 1/1)

La Sig.ra  mediante compravendita a rogito del notaio Vincenzo Loiacono con atto del 06.04.2011 repertorio 142463/50956, ha venduto al figlio Sig.  riservandosi il diritto di uso vitalizio. Atto successivamente revocato dal Tribunale di Sassari.

CONFINI

L'immobile partendo da Nord e procedendo in senso orario confina, come da mappa catastale con: l'adiacente Via Pasella, appartamento di proprietà altra Ditta, cortile interno al fabbricato (particella 427), appartamento di proprietà altra Ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	41,89 mq	49,27 mq	0,50	24,64 mq	2,66 m	Terra
Cantina + Locale tecnico	8,48 mq	11,85 mq	0,20	2,37 mq	2,66 m	Terra
Abitazione	41,54 mq	48,40 mq	1,00	48,40 mq	2,70 m	Primo
Balcone coperto (n°2)	10,72 mq	10,72 mq	0,40	4,29 mq	2,70 m	Primo
Abitazione	55,14 mq	61,62 mq	1,00	61,62 mq	2,70 m	Secondo
Balcone coperto	1,66 mq	1,66 mq	0,40	0,66 mq	2,70 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				141,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,98 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di accertamento è ubicato nella parte periferica del Comune di Sassari, esattamente in Via Agostino Cosseddu n. 43-Frazione Li Punti. La zona è fornita di vari servizi (farmacie, supermercati, negozi al dettaglio ecc.), è agevolmente collegata alle altre zone centrali della città, in quanto è percorribile sia con mezzi privati che pubblici. Inoltre è completa di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie (fognatura, adduzione idrica, linee elettriche e telefoniche, illuminazione pubblica, marciapiedi, parcheggi etc).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/1986 al 08/09/1988	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1026, Sub. 35, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 79,95 Piano T
Dal 10/06/1986 al 08/09/1988	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1026, Sub. 34 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 20 mq Rendita € 542,28 Piano 1-2
Dal 08/09/1988 al 06/04/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1026, Sub. 35, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 79,95 Piano T
Dal 08/09/1988 al 06/04/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1026, Sub. 34, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 542,28 Piano 1-2
Dal 06/04/2011 al 29/01/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1026, Sub. 35, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 79,95
Dal 06/04/2011 al 29/01/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1026, Sub. 34, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 542,28 Piano 1-2



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	1026	34	2	A3	2	7 vani	115 mq	542,28 €	1-2	
	67	1026	35	2	C6	1	18 mq	20 mq	79,95 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 17/09/2021 il sottoscritto si rendeva conto che la planimetria catastale aggiornata al 15/09/2021, non corrispondeva a quella descritta nell'atto di pignoramento. Infatti non risulta la chiusura del piano terra (piano pilotis) e del terrazzino del piano primo che si affaccia sulla Via Pasella, entrambi regolarizzati dal punto di vista urbanistico.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono stati richiesti l'estratto del catasto e le certificazioni delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. E' stata acquisita la planimetria catastale dell'immobile pignorato poiché essa è indispensabile per la corretta identificazione del bene. Inoltre è stata rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari copia del progetto e della concessione edilizia del fabbricato oggetto di perizia.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato dall'esecutato [REDACTED] dalla compagna [REDACTED] e da una figlia minore [REDACTED] non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi occupato dall'esecutato [REDACTED], dalla compagna [REDACTED] e da una figlia minore [REDACTED] non risultano contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI



L'immobile pignorato risulta inserito in un complesso edilizio condominiale, costituito da due fabbricati a schiera. L'appartamento oggetto di perizia, è posto a destra per chi guarda il complesso dalla Via Cosseddu.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Travi rovesce in C.A.;

Strutture verticali : la muratura portante è realizzata con blocchi di cls dello spessore di 30 cm;

Solai orizzontali : del tipo in latero-cemento e C.A.;

Copertura : solaio inclinato in latero-cemento e manto di copertura in tegole;

Pareti esterne : mattoni sabbati a faccia a vista e intonaco con rivestimento plastico "graffiato";

Tamponatura tra appartamenti: Mattoni semipieni 6x12x26 cm, posati di piatto all'esterno+ camera d'aria con fibra di vetro da 3 cm+ tamponamento forati cm 6+intonaco cm 1,5. Laterizio cm 12+camera d'aria con fibra di vetro cm 3+forato cm 6+intonaco sulle due facce cm 1,5+1,5;

Pareti interne : in mattoni forati in laterizio dello spessore di cm 8,00 intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile, parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei servizi igienici e nella cucina;

Infissi: il portone di ingresso è in legno verniciato di colore bianco, le finestre sono in legno verniciato di colore bianco, le porte interne sono in legno laccato, mentre gli oscuranti sono avvolgibili in pvc sempre di colore bianco;

Scale : sono in muratura rivestite in ardesia;

Impianto elettrico: del tipo sfilabile sottotraccia a 220 V;

Impianto idrico e fognario: del tipo sottotraccia;

Impianto termico : attualmente all'interno dell'abitazione per quanto riguarda il riscaldamento, esattamente nella cucina è presente un camino a legna, mentre nella camera pranzo-soggiorno e in una camera da letto del piano primo, vi sono installate delle pompe di calore. Per quanto riguarda invece l'acqua calda sanitaria, questa viene riscaldata attraverso uno scaldabagno elettrico. E' presente all'interno dell'appartamento un impianto di riscaldamento a gasolio con radianti in ghisa nelle varie camere, ma non è funzionante. Come non sono funzionanti i pannelli solari posti al di sopra della copertura per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Nel complesso l'appartamento, si può ritenere in uno stato di conservazione medio-buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 17/09/2021, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risulta occupato dall'esecutato [REDACTED] dalla compagna [REDACTED] e da una figlia minore [REDACTED].

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/1986 al 08/09/1988	[REDACTED]	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cosimo Carrieri	08/09/1988	12290	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. sede Sassari	27/09/1988	3900	
		Dal 10/06/1986 al 12/03/1997	[REDACTED]	Atto di vendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO PITZORNO	12/03/1997			25132	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
PU Sede: SASSARI	24/03/1997			1245	
Dal 12/03/1997 al 26/01/2004	[REDACTED]			VAR RETTIFICA D'UFFICIO	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PU Sede: SASSARI		437.1	
		Dal 26/01/2004 al 15/09/2021	[REDACTED]	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
LOJACONO VINCENZO	06/04/2011			142463	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.



Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	UR Sassari	06/04/2011	3521.1	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 15/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Revoca atti trascrizione**
Trascritto a Sassari il 08/05/2012
Reg. gen. [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
- **Revoca atti trascrizione**
Trascritto a Sassari il 01/07/2015
Reg. gen. [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 12/09/2019
Reg. gen. [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
- **Compravendita**
Trascritto a Sassari il 08/04/2021
Reg. gen. [REDACTED]
A favore di Fino 2 Securitisation Srl
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA



Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari la costruzione oggetto di perizia, ubicata nella parte periferica della città, è stata fatta nel rispetto delle indicazioni presenti nel pdz 167, comparto "R6" di LI Punti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di domanda di accesso agli atti inoltrata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari, si è constatato che il fabbricato che costituisce l'oggetto della stima risulta essere conforme alle disposizioni edilizie per quanto riguarda le CONCESSIONI EDILIZIE N° 56/1985, N° 216/1985, N° 427/1986, N° 388/1986, N° 537/1988.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Agostino Cosseddu n. 43-Frazione Li Punti
Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione di proprietà del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] la quale si è riservata il diritto d'uso vitalizio. L'immobile è disposto su tre livelli, precisamente il piano terra costituito da un giardinetto antistante, da un garage e due vani interni ad esso, uno adibito a cantina e l'altro a locale tecnico. Il piano primo è composto da una veranda aperta su un lato, pranzo-soggiorno, cucina, bagno, e un terrazzino. Tramite una scala interna, si accede al piano secondo dove si trovano tre camere da letto di cui una con balcone, e un bagno. L'immobile fa parte di un complesso edilizio costituito da due fabbricati a schiera, e per accedervi si deve attraversare un giardino interno al complesso edilizio, quest'ultimo delimitato da un muro di recinzione in muratura di altezza pari a 1,10 m, e da un cancello di ingresso pedonale in ferro di colore verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1026, Sub. 34, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 67, Part. 1026, Sub. 35, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 198.772,00

In riferimento alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto si afferma quanto segue. Uno dei fondamentali principi di stima afferma che il "valore" di un bene economico dipende dallo "scopo" della stima. Ciò significa, in sostanza, che in un determinato istante lo stesso bene può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire, quindi, giudizi di valore diversi. Lo scopo della stima costituisce, pertanto, l'elemento indispensabile della stima stessa, in quanto è appunto in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Nel caso in oggetto si tratta di determinare il valore di una singola unità immobiliare, destinata ad uso abitativo, con l'obiettivo di determinare l'adeguatezza del suo prezzo di vendita ad altri acquirenti. Il compito dell'estimatore è quello di stimare, in base a considerazioni generali ed obiettive sui beni (in questo caso un immobile destinato ad uso abitativo), il più probabile valore di mercato dei beni stessi. Lo scopo della presente stima è quello di valutare il bene in oggetto, così come risulta dalla descrizione tecnica effettuata in precedenza ed in base alle specifiche caratteristiche del bene, al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato in riferimento ad una esecuzione immobiliare conseguente ad un atto di pignoramento immobiliare promosso da FINO 2 SECURITISATION SRL attraverso il Tribunale Civile di Sassari. Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, è stato adottato il metodo della stima sintetica comparativa. Con tale criterio si devono opportunamente analizzare tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche che intervengono in misura diversa a formare il valore dei beni presi a base per il confronto e quello dello stesso bene immobile oggetto della stima. Alla base della comparazione si devono prendere in considerazione una opportuna serie di parametri che, comuni ad altri beni immobili comparati simili a quello oggetto di stima, presentino la possibilità di essere espressi quantitativamente e, nel contempo, consentano di qualificare in misura sufficiente ciascuno dei beni della serie relativamente allo scopo della stima stessa. Si può assumere come parametro tecnico di natura geometrica il metro quadrato, riferito alle superfici coperte lorde, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto

di stima; come parametro tecnico si tiene conto anche del metro quadrato commerciale. Si deve tenere conto inoltre dei parametri di natura economica o produttiva con particolare riferimento alle



destinazioni d'uso degli immobili (in questo caso si ha a che fare con una abitazione civile). Inoltre da una valutazione sui valori di mercato nel Comune di Sassari, con riferimento all'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, è stato stimato un valore di locazione, per le abitazioni di tipo civile e per appartamenti simili a quello oggetto di valutazione nella zona in cui è ubicato l'immobile, pari ad un valore medio di circa 1.400,00 € per ogni mq di superficie lorda.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via Agostino Cosseddu n. 43-Frazione Li Punti	141,98 mq	1.400,00 €/mq	€ 198.772,00	100,00%	€ 198.772,00
				Valore di stima:	€ 198.772,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.



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.

Castelsardo, li 13/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Palmas Pasqualino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 17/09/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Individuazione dell'immobile (Aggiornamento al 15/09/2021)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - RILASCIATE N°5 CONCESSIONI EDILIZIE (Aggiornamento al 11/11/1988)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 15/09/2021)



- 
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - ABITABILITA' N. 2 (Aggiornamento al 26/01/1987)
 - ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 15/02/2023)
 - ✓ N° 1 Altri allegati - Misura ipotecaria aggiornata dei beni (Aggiornamento al 15/10/2021)
 - ✓ N° 1 Altri allegati - Parcella professionale e spese (Aggiornamento al 15/02/2023)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Agostino Cosseddu n. 43-Frazione Li Punti
Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione di proprietà del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] la quale si è riservata il diritto d'uso vitalizio. L'immobile è disposto su tre livelli, precisamente il piano terra costituito da un giardinetto antistante, da un garage e due vani interni ad esso, uno adibito a cantina e l'altro a locale tecnico. Il piano primo è composto da una veranda aperta su un lato, pranzo-soggiorno, cucina, bagno, e un terrazzino. Tramite una scala interna, si accede al piano secondo dove si trovano tre camere da letto di cui una con balcone, e un bagno. L'immobile fa parte di un complesso edilizio costituito da due fabbricati a schiera, e per accedervi si deve attraversare un giardino interno al complesso edilizio, quest'ultimo delimitato da un muro di recinzione in muratura di altezza pari a 1,10 m, e da un cancello di ingresso pedonale in ferro di colore verde. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1026, Sub. 34, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 67, Part. 1026, Sub. 35, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari la costruzione oggetto di perizia, ubicata nella parte periferica della città, è stata fatta nel rispetto delle indicazioni presenti nel pdz 167, comparto "R6" di LI Punti.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Agostino Cosseddu n. 43-Frazione Li Punti		
Diritto reale:	Proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1026, Sub. 34, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 67, Part. 1026, Sub. 35, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	141,98 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi occupato dall'esecutato [redacted] e da una figlia [redacted] (anni); non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione di proprietà del Sig. [redacted] la quale si è riservata il diritto d'uso vitalizio. L'immobile è disposto su tre livelli, precisamente il piano terra costituito da un giardinetto antistante, da un garage e due vani interni ad esso, uno adibito a cantina e l'altro a locale tecnico. Il piano primo è composto da una veranda aperta su un lato, pranzo-soggiorno, cucina, bagno, e un terrazzino. Tramite una scala interna, si accede al piano secondo dove si trovano tre camere da letto di cui una con balcone, e un bagno. L'immobile fa parte di un complesso edilizio costituito da due fabbricati a schiera, e per accedervi si deve attraversare un giardino interno al complesso edilizio, quest'ultimo delimitato da un muro di recinzione in muratura di altezza pari a 1,10 m, e da un cancello di ingresso pedonale in ferro di colore verde.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

