

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marongiu Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Titolarità | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali | 5 |
| Stato conservativo | 5 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 5 |
| Stato di occupazione | 6 |
| Provenienze Ventennali..... | 6 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 7 |
| Normativa urbanistica | 7 |
| Regolarità edilizia..... | 8 |
| Stima / Formazione lotti..... | 9 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 11 |
| Lotto Unico | 11 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2024 del R.G.E. | 12 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 28.655,50 | 12 |

All'udienza del 22/01/2025, il sottoscritto Arch. Marongiu Maria Cristina, con studio in Via Vittorio Emanuele, 9 - 07041 - Alghero (SS), email cri.mar66@gmail.com; mariacri.marongiu@alice.it; mariacri.marongiu@tiscali.it, PEC m.cristina.marongiu@archiworldpec.it, Tel. 349 36 26 373, Fax 079 97 32 088, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Piazza S. Antonio n. 23, piano 3

Il bene è costituito da appartamento ubicato all'interno di un fabbricato di complessivi 4 piani fuori terra, sito in Piazza S. Antonio, centro storico della città di Sassari.

L'accesso al bene avviene da Piazza S. Antonio n. 23.

L'unità immobiliare costituita da abitazione occupa il piano terzo dello stabile ed è raggiungibile tramite vano scala condominiale.

L'appartamento è composto da un andito d'ingresso (realizzato abusivamente e corrispondente all'ultimo pianerottolo del vano scala), soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio (realizzati abusivamente), un terrazzo prospiciente la Piazza S. Antonio.

L'altezza netta degli ambienti principali è compresa tra 270 e 330 cm, l'altezza dei servizi è pari a 250 cm.

L'unità si sviluppa su:

- superficie calpestabile totale di mq 66,20 oltre balcone di mq 8,40

- superficie lorda di mq 78,90 oltre balcone di mq 9,90

- superficie commerciale complessiva di mq 81,38

Resta a carico dell'acquirente il pagamento di eventuali oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso.

Sono presenti opere realizzate in assenza di titolo abilitativo. Tali opere non risultano sanabili e dovranno essere rimosse ripristinando lo stato originario.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/03/2024.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Piazza S. Antonio n. 23, piano 3

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 66,20 mq | 78,90 mq | 1 | 78,90 mq | 3,00 m | 3 |
| Balcone scoperto | 8,40 mq | 9,90 mq | 0,25 | 2,48 mq | 0,00 m | 3 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 81,38 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 81,38 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|--|
| Dal 29/08/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 252, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,76 Piano 3 |
| Dal 29/08/2007 al 16/04/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 252, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 73 mq totale escluse aree scoperte 70 mq Rendita € 199,87 Piano 3 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|--|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 109 | 252 | 5 | | A4 | 3 | 4,5 vani | 73 mq totale escluse aree scoperte 70 mq | 199,87 € | 3 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La visura catastale riporta all'indirizzo il civico 6a mentre quello corretto è 23. Sarà necessario aggiornare i dati catastali.

Lo stato attuale non corrisponde a quanto indicato in planimetria catastale. Non si ritiene comunque necessario aggiornare la stessa in quanto non è possibile sanare le parti difformi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta disabitato e si presenta scadenti condizioni manutentive. Sono presenti all'interno ingombri e mobili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

APPARTAMENTO

ALTEZZA

L'altezza interna utile è compresa tra 270 e 330 cm. L'altezza all'interno dei servizi è pari a cm 250.

STRUTTURA

La struttura verticale appare in muratura portante in cantoni di pietra (tufo).

COPERTURA

La copertura dell'edificio è a due falde inclinate con struttura lignea. Gli ambienti presentano una controsoffittatura presumibilmente in canniccato.

FINITURE

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione è in marmette in tre degli ambienti principali e in piastrelle di ceramica nei restanti ambienti. Il bagno è pavimentato con piastrelle di gres e rivestito con piastrelle a mosaico, dotato di wc, bidet, lavabo e doccia.

INFISSI

Gli infissi di finestra e portafinestra sono realizzati in legno e vetro singolo, con persiana in alluminio. Nel bagno oltre all'infisso principale è presente una piccola apertura in vetromattone.

Nella cucina è presente un infisso in pvc.

Le porte interne sono in legno a una o due ante. La porta di ingresso è in legno di tipo semplice a un' anta.

IMPIANTI

L'impianto elettrico non risulta a norma.

L'impianto idrico e fognario sono sottotraccia e collegati alle reti cittadine. E' presente nel locale ripostiglio un serbatoio idrico con autoclave, collegati all'impianto idrico con tubazioni a vista.

L' ACS è prodotta da boiler elettrico.

Sono presenti due unità esterne per la climatizzazione estiva e due unità interne (obsolete).

BALCONE

Il balcone scoperto è privo di pavimentazione con guaina impermeabilizzante a vista, delimitato da parapetto realizzato con colonnine modanate in muratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'accesso all'immobile pignorato è stato eseguito forzatamente con l'ausilio del fabbro in data 24/03/2025 alle ore 16:00 alla presenza del sig. Marco Fiaschi in rappresentanza dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

L'attuale custode delle chiavi è l'Istituto Vendite Giudiziarie Sassari.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 05/05/1976 al 29/08/2007 | **** Omissis **** | ATTO DI COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO GIOVANNI CHIALDI | 05/05/1976 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | SASSARI | 03/06/1976 | 4090 | 3387 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 29/08/2007 | **** Omissis **** | ATTO DI COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO BOLOGNINI CARLO | 29/08/2007 | 25663/8955 | |
| | | | | | |

| Trascrizione | | | |
|---------------|------------|-----------|------------|
| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| SASSARI | 30/08/2007 | 15480 | 10063 |
| 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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 24/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a SASSARI il 30/08/2007
Reg. gen. 15481 - Reg. part. 2935
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 72.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 24/10/2024
Reg. gen. 17632 - Reg. part. 14043
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, nel quale insiste il bene in oggetto, è ricompreso nel vigente P.U.C. di Sassari (Delibera C.C. n. °43 del 26/07/2012 e n° 35 del 18/11/2014 - BURAS n. 58 del 11/12/2014 e ss.mm.ii.) in zona A (Ambiti di conservazione)- SOTTOZONA A1 (Tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico). Per tale zona si deve fare riferimento agli articoli 16 e 17 dalle N.T.A. del suddetto P.U.C. che ne disciplinano l'attività edilizia.

La destinazione d'uso d0 (Residenziale abitativa) è tra quelle ammesse nella suddetta sottozona.

Inoltre è identificato nel Piano Particolareggiato del Centro Storico (Delibera C.C. n. 9 del 06/02/2018 - BURAS n. 12 del 09/03/2017) al COMPARTO 8 SAN DONATO, ISOLATO 84, UNITA' EDILIZIA 73.

Per tale Unità Edilizia l'intervento massimo consentito è I4bis - "Ristrutturazione di tipo conservativo" come disciplinato dall'art. 3 del Regolamento di Attuazione del suddetto P.P.

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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

TITOLI ABILITATIVI

Per verificare la regolarità edilizia dell'immobile, è stato effettuato un accesso agli atti presso l'archivio Edilizia Privata del Comune di Sassari (prot. 70831 del 31/03/2025). La ricerca condotta presso l'archivio ha dato esito negativo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità dell'immobile, si relaziona quanto segue.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Sassari (Prot. N. GE 70831 del 31/03/2025), perveniva risposta (pec del 10/04/2025) da parte dello stesso Ente, il quale indicava che "La ricerca condotta presso l'Archivio edilizio, sulla base dei dati forniti, ha dato esito negativo".

Ai sensi del comma 1-bis dell'art. 9-bis come introdotto dalla L. n. 120/2020, nel DPR n. 380/2001 e s.m.i., vale quanto segue:

- a) Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali;
- b) Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Pertanto la sottoscritta, al fine di valutare la conformità edilizia dell'immobile, vista l'irreperibilità di pratica autorizzativa, considerato che l'immobile risulta essere stato accatastato in data antecedente al 1942, considera quale stato legittimo dell'immobile quello desumibile dalla planimetria catastale. Inoltre si è avvalsa di un dettato normativo in cui viene indicato che per gli interventi (eventuali) successivi al 1942 gli stessi devono essere accreditati da idonei titoli edilizi, se interventi che il legislatore subordinava a previo titolo abilitativo. Relativamente agli interventi realizzati post 1942 non risultano titoli che abbiano legittimato gli stessi.

CONFRONTO TRA STATO ATTUALE E STATO LEGITTIMO - difformità

Dal confronto tra la planimetria catastale d'impianto del 1939 e lo stato attuale, si evidenzia la presenza di alcune difformità di seguito schematicamente indicate:

- incremento di superficie e volumetria e modifica della sagoma storica a seguito di
 - annessione di pianerottolo di vano scala
 - realizzazione di servizio igienico e ripostiglio
- modifica di distribuzione interna

Si rileva inoltre una ulteriore difformità riconducibile a una errata rappresentazione grafica catastale relativamente alla posizione del muro esterno verso il cortile.

SANABILITA'

Si premette innanzi tutto che la sottoscritta non può pronunciarsi in modo definitivo in sostituzione degli Enti Pubblici preposti a decidere sulle istanze di sanatoria dei privati con giudizi connotati da discrezionalità tecnico valutativa solo ad essi riservata e che può portare a diversi esiti. Può solo fornire un parere formato sulla base della normativa vigente e degli strumenti urbanistici.

Pertanto, tenendo conto di questo limite, si può riferire quanto di seguito.

L'immobile di cui fa parte il bene in oggetto è identificato nel Piano Particolareggiato del Centro Storico al COMPARTO 8 SAN DONATO, ISOLATO 84, UNITA' EDILIZIA 73.

Per tale Unità Edilizia, come disciplinato dall'art. 3 del Regolamento di Attuazione del suddetto P.P, l'intervento massimo consentito è I4bis - "Ristrutturazione di tipo conservativo": "è la tipologia di intervento che mantiene immutati alcuni elementi strutturali qualificanti, con possibili integrazioni funzionali e strutturali, senza incrementi di superficie, di volume e variazioni della sagoma storicamente esistente".

Si ritiene pertanto che gli interventi che hanno comportato incremento di superficie e di volume, nonché modifica della sagoma storicamente esistente, non siano compatibili con lo strumento attuativo vigente. Non possono quindi essere oggetto di sanatoria tramite accertamento di conformità in quanto in contrasto con l'art. 16 della L.R. 23/85.

Si ritiene pertanto che debba essere ripristinato lo stato originario come rappresentato in planimetria catastale tramite l'eliminazione delle parti incongrue realizzate in assenza di titolo.

Di tali elementi si è tenuto conto nella stima del bene. Tale stima è riferita al momento in cui questa è stata eseguita.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Piazza S. Antonio n. 23, piano 3
Il bene è costituito da appartamento ubicato all'interno di un fabbricato di complessivi 4 piani fuori terra, sito in Piazza S. Antonio, centro storico della città di Sassari. L'accesso al bene avviene da Piazza S. Antonio n. 23. L'unità immobiliare costituita da abitazione occupa il piano terzo dello stabile ed è raggiungibile tramite vano scala condominiale. L'appartamento è composto da un andito d'ingresso (realizzato abusivamente e corrispondente all'ultimo pianerottolo del vano scala), soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio (realizzati abusivamente), un terrazzo prospiciente la Piazza S. Antonio. L'altezza netta degli ambienti principali è compresa tra 270 e 330 cm, l'altezza dei servizi è pari a 250 cm. L'unità si sviluppa su: - superficie calpestabile totale di mq 66,20 oltre balcone di mq 8,40 - superficie lorda di mq 78,90 oltre balcone di mq 9,90 - superficie commerciale complessiva di mq 81,38 Resta a carico dell'acquirente il pagamento di eventuali oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso. Sono presenti opere realizzate in assenza di titolo abilitativo. Tali opere non risultano sanabili e dovranno essere rimosse ripristinando lo stato originario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 252, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.655,50

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Piazza S. Antonio n. 23, piano 3 | 81,38 mq | 475,00 €/mq | € 38.655,50 | 100,00% | € 38.655,50 |
| | | | | Valore di stima: | € 38.655,50 |

Valore di stima: € 38.655,50

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|----------|------|
| interventi per il ripristino dello stato legittimo | 10000,00 | € |

Valore finale di stima: € 28.655,50

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 14/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marongiu Maria Cristina

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Piazza S. Antonio n. 23, piano 3

Il bene è costituito da appartamento ubicato all'interno di un fabbricato di complessivi 4 piani fuori terra, sito in Piazza S. Antonio, centro storico della città di Sassari. L'accesso al bene avviene da Piazza S. Antonio n. 23. L'unità immobiliare costituita da abitazione occupa il piano terzo dello stabile ed è raggiungibile tramite vano scala condominiale. L'appartamento è composto da un andito d'ingresso (realizzato abusivamente e corrispondente all'ultimo pianerottolo del vano scala), soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio (realizzati abusivamente), un terrazzo prospiciente la Piazza S. Antonio. L'altezza netta degli ambienti principali è compresa tra 270 e 330 cm, l'altezza dei servizi è pari a 250 cm. L'unità si sviluppa su: - superficie calpestabile totale di mq 66,20 oltre balcone di mq 8,40 - superficie lorda di mq 78,90 oltre balcone di mq 9,90 - superficie commerciale complessiva di mq 81,38 Resta a carico dell'acquirente il pagamento di eventuali oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso. Sono presenti opere realizzate in assenza di titolo abilitativo. Tali opere non risultano sanabili e dovranno essere rimosse ripristinando lo stato originario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 252, Sub. 5, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato, nel quale insiste il bene in oggetto, è ricompreso nel vigente P.U.C. di Sassari (Delibera C.C. n. °43 del 26/07/2012 e n° 35 del 18/11/2014 - BURAS n. 58 del 11/12/2014 e ss.mm.ii.) in zona A (Ambiti di conservazione)- SOTTOZONA A1 (Tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico). Per tale zona si deve fare riferimento agli articoli 16 e 17 dalle N.T.A. del suddetto P.U.C. che ne disciplinano l'attività edilizia. La destinazione d'uso d0 (Residenziale abitativa) è tra quelle ammesse nella suddetta sottozona. Inoltre è identificato nel Piano Particolareggiato del Centro Storico (Delibera C.C. n. 9 del 06/02/2018 - BURAS n. 12 del 09/03/2017) al COMPARTO 8 SAN DONATO, ISOLATO 84, UNITA' EDILIZIA 73. Per tale Unità Edilizia l'intervento massimo consentito è I4bis -"Ristrutturazione di tipo conservativo" come disciplinato dall'art. 3 del Regolamento di Attuazione del suddetto P.P. 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.

Prezzo base d'asta: € 28.655,50

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.655,50

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Sassari (SS) - Piazza S. Antonio n. 23, piano 3 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 252, Sub. 5, Categoria A4 | Superficie | 81,38 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta disabitato e si presenta scadenti condizioni manutentive. Sono presenti all'interno ingombri e mobili. | | |
| Descrizione: | <p>Il bene è costituito da appartamento ubicato all'interno di un fabbricato di complessivi 4 piani fuori terra, sito in Piazza S. Antonio, centro storico della città di Sassari. L'accesso al bene avviene da Piazza S. Antonio n. 23. L'unità immobiliare costituita da abitazione occupa il piano terzo dello stabile ed è raggiungibile tramite vano scala condominiale. L'appartamento è composto da un andito d'ingresso (realizzato abusivamente e corrispondente all'ultimo pianerottolo del vano scala), soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio (realizzati abusivamente), un terrazzo prospiciente la Piazza S. Antonio. L'altezza netta degli ambienti principali è compresa tra 270 e 330 cm, l'altezza dei servizi è pari a 250 cm. L'unità si sviluppa su: - superficie calpestabile totale di mq 66,20 oltre balcone di mq 8,40 - superficie lorda di mq 78,90 oltre balcone di mq 9,90 - superficie commerciale complessiva di mq 81,38</p> <p>Resta a carico dell'acquirente il pagamento di eventuali oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso. Sono presenti opere realizzate in assenza di titolo abilitativo. Tali opere non risultano sanabili e dovranno essere rimosse ripristinando lo stato originario.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |