
TRIBUNALE DI SASSARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Conchedda Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2023 del R.G.E.

contro



1 di 22

Firmato Da: CONCHEDDA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 103d8e



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7	8
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7	9



Bene N° 2 - Garage ubicato a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7.....	10
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2023 del R.G.E.....	21
Lotto Unico	21



INCARICO

All'udienza del 09/08/2023, il sottoscritto Ing. Conchedda Antonio, con studio in Via Degli Astronauti 3/D - 07100 - Sassari (SS), email a.c.ingegneria@gmail.com, PEC antonio.conchedda@ingpec.eu, Tel. 347 9674930, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

Oggetto della presente perizia è una villetta a schiera adibita ad uso residenziale con sviluppo su un piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicata all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Uri, in posizione semicentrale, più precisamente in Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7.

La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto, e risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio.

Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario.

Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Uri, quali la SP25 e la SS131 Carlo Felice.

L'immobile allo stato attuale risulta composto da:

- Piano Seminterrato: cantina, vano scala;
- Piano Terra: ingresso-soggiorno, cucina, 2 bagni, a.b., disimpegno, 3 camere da letto, vano scala interno ed esterno, veranda, 2 corti esclusive.

N.B. La cantina risulta collegata internamente con l'immobile censito al sub.2 destinato a Box Autorimessa, della medesima proprietà, la quale risulta parte integrante e sostanziale dell'intero fabbricato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

Oggetto della presente perizia è un Box-Autorimessa posto al piano seminterrato con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di una villetta a schiera articolata su un piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicata all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Uri, in posizione semicentrale, più precisamente in Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7.

La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto, e risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario.

Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali



della regione Sardegna da e per la città di Uri, quali la SP25 e la SS131 Carlo Felice.

L'immobile allo stato attuale risulta composto da:

- Piano Seminterrato: Box-Autorimessa composto da un unico vano con antistante corte esclusiva.



N.B. Il cespite risulta collegato internamente con l'immobile censito al sub.1 destinato a civile abitazione e della medesima proprietà, la quale risulta parte integrante e sostanziale dell'intero fabbricato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7



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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

Nord: via Adelasia
Ovest: Particella 829
Sud: Particella 517
Est: Particelle 862-923-663



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

Nord: via Adelasia
Ovest: Particella 829
Sud: Particella 517
Est: Particelle 862-923-663

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	141,00 mq	172,00 mq	1,00	172,00 mq	2,70 m	T



Cantina	42,00 mq	49,00 mq	0,50	24,50 mq	2,50 m	1S
Veranda	17,00 mq	19,00 mq	0,30	5,70 mq	0,00 m	T
Cortile	172,00 mq	172,00 mq	0,1	17,20 mq	0,00 m	
Cortile	274,00 mq	274,00 mq	0,02	5,86 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				225,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				225,26 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	29,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	2,50 m	1S
Cortile	19,00 mq	19,00 mq	0,1	1,90 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				35,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,90 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/2007 al 18/09/2023	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 880, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 227 mq Rendita € 640,41 Piano T-S1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/2007 al 18/09/2023	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 880, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 29 Superficie catastale 36 mq Rendita € 107,84



	Piano S1
--	----------



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	880	1		A2	2	8	227 mq	640,41 €	T-S1		

Corrispondenza catastale

Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

Piano terra:

- Riposizionamento delle superfici finestrate all'interno dei servizi igienici e nella camera da letto prospiciente il vano soggiorno;

-Modifica delle falde del tetto di copertura;

Piano seminterrato:

- Ampliamento volumetrico del locale cantina che è andato ad occupare l'intero vano tombato che risulta parzialmente fuori terra con realizzazione di 3 superfici finestrate in affaccio sul prospetto laterale del fabbricato.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica catastale al fine di regolarizzare le sopraccitate difformità una volta acquisita relativa autorizzazione urbanistica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	880	2		C6	U	29	36 mq	107,84 €	S1		

Corrispondenza catastale



Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:
- Ampliamento volumetrico del Box-Autorimessa.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica catastale al fine di regolarizzare le sopraccitate difformità una volta acquisita relativa autorizzazione urbanistica.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza di documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c. Sono state effettuate le visure catastali, e la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Uri al fine di verificare la conformità urbanistica. Si è rilevata la non esistenza dell' Attestato di Prestazione Energetica (APE), il sottoscritto pertanto procede alla redazione dell'APE per l'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza di documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c. Sono state effettuate le visure catastali, e la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Uri al fine di verificare la conformità urbanistica.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

La porzione d'immobile posta al piano terra al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato di manutenzione e conservazione complessivo, mentre l'intero piano seminterrato si presentava sprovvisto di finiture interne e pertanto in uno stato di grezzo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava sprovvisto di finiture interne e pertanto in uno stato di grezzo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

Non si è rilevata l'esistenza di parti comuni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7



Non si è rilevata l'esistenza di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

- Struttura in elevazione realizzata in muratura portante con blocchi di cls;
- Solaio di copertura realizzato con tetto a falde in cls con sovrapposto strato impermeabilizzante e manto di tegole in laterizio;
- Intonaci interni ed esterni realizzati con intonaco di tipo civile liscio;
- Tinteggiature interne ed esterne realizzate con idropittura lavabile e traspirante;
- Pavimentazione realizzata in mattonelle di ceramica;
- Infissi esterni realizzati in legno completi di vetrocamera e persiane esterne in legno;
- Infissi interni realizzati in legno tamburato;
- Porta d'ingresso blindata completa di serratura di sicurezza;
- Impianto idrico ed elettrico realizzati entro traccia;
- Predisposizione impianto di riscaldamento di tipo individuale da alimentare con caldaia a gasolio e sistema radiante del tipo radiatori in alluminio;
- ACS da scaldabagno elettrico.

L'immobile presenta finiture di tipo economico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

- Struttura in elevazione realizzata in muratura portante con blocchi di cls;
- Solaio di copertura realizzato con tetto a falde in cls con sovrapposto strato impermeabilizzante e manto di tegole in laterizio;
- Intonaci esterni realizzati con intonaco di tipo civile liscio;
- Intonaci interni non presenti;
- Tinteggiature esterne realizzate con idropittura lavabile e traspirante;
- Tinteggiature interne non presenti;
- Pavimentazione realizzata in battuto di cemento;
- Infissi esterni realizzati in pvc completi di vetrocamera;
- Porta d'ingresso del tipo basculante in metallo ad azionamento manuale completa di serratura di sicurezza;
- Impianto elettrico realizzato entro traccia;

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava sprovvisto di finiture interne e pertanto in uno stato di



grezzo.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

L'immobile risulta occupato dagli esecutati



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

L'immobile risulta occupato dagli esecutati

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/1994 al 17/05/1996	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonello Simone Scanu	16/05/1994	186729	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	18/05/1994	5897	3776
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/1996 al 24/10/2023	**** Omissis ****	Rettifica di atto precedente			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonello Simone Scanu	17/05/1996	199783	
		Trascrizione			



11 di 22

Firmato Da: CONCHEDDA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 103d0e



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Sassari	22/05/1996	5574	3914
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/1994 al 17/05/1996	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonello Simone Scanu	16/05/1994	186729	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	18/05/1994	5897	3776
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/05/1996 al 24/10/2023	**** Omissis ****	Rettifica di atto precedente			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonello Simone Scanu	17/05/1996	199783	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	22/05/1996	5574	3914
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 25/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Sassari il 24/01/2023
Reg. gen. 1078 - Reg. part. 796



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 25/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Sassari il 24/01/2023
Reg. gen. 1078 - Reg. part. 796

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

Il bene oggetto di esecuzione ricade in Zona C del PUC del Comune di Uri con le seguenti normative:

ARTICOLO 9

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C

Sono quelle già edificate in esecuzione di piani attuativi e le zone d'espansione residenziale previste nel P.U.C. Parametri urbanistici ed edilizi:

Lo studio del piano di lottizzazione deve essere esteso al perimetro indicato dal P.U.C.;

La volumetria complessiva assegnata a ciascun comparto comprende la quota destinata alla residenza, pari al 70% del totale;

la quota destinata ai servizi connessi con la residenza, pari al 20% del totale; e la quota da destinare ai volumi per servizi pubblici, pari al 10% del totale.

Sono consentite le destinazioni d'uso residenziale, commerciale, artigianale non molesta né inquinante (a1, b1,b2, b3, b4, b5, b6, c1, c2, c3, d2, g1, g2, g3, g4, g5, g6).

La dotazione minima per spazi pubblici (standards) viene fissata nella misura minima di 12 mq/abitante così suddivisi:

S1 (aree destinate all'istruzione, quali asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo) = 4.00 mq/abitante

S2 (aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre) = 2.00 mq/abitante

S3 (aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport) = 5.00 mq/abitante

S4 (aree per parcheggi pubblici) = 1.00 mq/abitante

Nelle zone di espansione valgono i seguenti indici e vincoli:

It = 1.00 mc/mq

If = 2.20 mc/mq

Ic = 0.50 mq/mq

H max = 7.50 ml



13 di 22

Firmato Da: CONCHEDDA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 103d8e



Distanza minima dalla strada = 3.00 ml
Distanza dai confini di proprietà = 4.00 ml
Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, = 8.00 ml
Piani fuori terra = 2
Divieto di costruzione di scale prospicienti la pubblica via
Lotto minimo = 300.00 mq

L'edificazione nell'ambito delle singole unità residenziali deve essere condizionata all'approvazione dei Piani di Lottizzazione convenzionata i quali devono comprendere tutte le aree all'interno del perimetro di minimo intervento, rappresentate negli elaborati grafici del Piano.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

Il bene oggetto di esecuzione ricade in Zona C del PUC del Comune di Uri con le seguenti normative:

ARTICOLO 9

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C

Sono quelle già edificate in esecuzione di piani attuativi e le zone d'espansione residenziale previste nel P.U.C.

Parametri urbanistici ed edilizi:

Lo studio del piano di lottizzazione deve essere esteso al perimetro indicato dal P.U.C.;

La volumetria complessiva assegnata a ciascun comparto comprende la quota destinata alla residenza, pari al 70% del totale;

la quota destinata ai servizi connessi con la residenza, pari al 20% del totale; e la quota da destinare ai volumi per servizi pubblici, pari al 10% del totale.

Sono consentite le destinazioni d'uso residenziale, commerciale, artigianale non molesta né inquinante (a1, b1,b2, b3, b4, b5, b6, c1, c2, c3, d2, g1, g2, g3, g4, g5, g6).

La dotazione minima per spazi pubblici (standards) viene fissata nella misura minima di 12 mq/abitante così suddivisi:

S1 (aree destinate all'istruzione, quali asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo) = 4.00 mq/abitante

S2 (aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre) = 2.00 mq/abitante

S3 (aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport) = 5.00 mq/abitante

S4 (aree per parcheggi pubblici) = 1.00 mq/abitante

Nelle zone di espansione valgono i seguenti indici e vincoli:

It = 1.00 mc/mq

If = 2.20 mc/mq

Ic = 0.50 mq/mq

H max = 7.50 ml

Distanza minima dalla strada = 3.00 ml

Distanza dai confini di proprietà = 4.00 ml

Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, = 8.00 ml

Piani fuori terra = 2

Divieto di costruzione di scale prospicienti la pubblica via

Lotto minimo = 300.00 mq

L'edificazione nell'ambito delle singole unità residenziali deve essere condizionata all'approvazione dei Piani di Lottizzazione convenzionata i quali devono comprendere tutte le aree all'interno del perimetro di minimo intervento, rappresentate negli elaborati grafici del Piano.



REGOLARITÀ EDILIZIA



14 di 22

Firmato Da: CONCHEDDA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 103d8e



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

L'immobile è stato edificato in forza di C.E. n°48/96, prat. edilizia 53/96, rilasciata dal Comune di Uri in data 13/08/1996.

A seguito di accesso agli atti presso il comune di pertinenza non si è rilevata la presenza di presentazione/rilascio di certificato di agibilità/abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

Piano terra:

- Riposizionamento delle superfici finestrate all'interno dei servizi igienici e nella camera da letto prospiciente il vano soggiorno;
- Modifica delle falde del tetto di copertura;

Piano seminterrato:

- Ampliamento volumetrico del locale cantina all'intero vano tombato che risulta parzialmente fuori terra con realizzazione di 3 superfici finestrate in affaccio sul prospetto laterale del fabbricato.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica urbanistica in accertamento di conformità al comune di pertinenza con successivo riaccatastamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

L'immobile è stato edificato in forza di C.E. n°48/96, prat. edilizia 53/96, rilasciata dal Comune di Uri in data 13/08/1996.

A seguito di accesso agli atti presso il comune di pertinenza non si è rilevata la presenza di presentazione/rilascio di certificato di agibilità/abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:
- Ampliamento volumetrico del Box-Autorimessa.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica urbanistica in accertamento di conformità al comune di pertinenza con successivo riaccatastamento.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A URI (SS) - VIA GIUDICESSA ADELASIA DI TORRES N°7

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 -** Villetta ubicata a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7
Oggetto della presente perizia è una villetta a schiera adibita ad uso residenziale con sviluppo su un piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicata all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Uri, in posizione semicentrale, più precisamente in Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto, e risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Uri, quali la SP25 e la SS131 Carlo Felice. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Seminterrato: cantina, vano scala; - Piano Terra: ingresso-soggiorno, cucina, 2 bagni, a.b., disimpegno, 3 camere da letto, vano scala interno ed esterno, veranda, 2 corti esclusive.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 880, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 225.260,00
La stima dell'immobile è stata calcolata utilizzando il metodo MCA, effettuando un'indagine di mercato su immobili adibiti ad uso abitazione aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed



ubicati nella medesima località. Da tale ricerca si è evinto un valore di vendita compreso tra gli 900,00 e i 1.1000,00 €/mq. Considerando che tali importi saranno poi oggetto di trattativa in sede di compravendita, il sottoscritto ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto, un parametro Euro/mq pari a 1.000,00. Il valore di stima è da considerarsi al netto dei costi di presentazione delle pratiche urbanistiche e catastali al fine di regolarizzare le sopraccitate difformità. Tali costi vengono stimati dal sottoscritto in € 5.000,00 per la pratica urbanistica, oltre a € 500,00 per pratica catastale, i quali costituiscono deprezzamento del bene e dei quali si è già tenuto conto in sede di valutazione.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7

Oggetto della presente perizia è un Box-Autorimessa posto al piano seminterrato con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di una villetta a schiera articolata su un piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicata all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Uri, in posizione semicentrale, più precisamente in Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto, e risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Uri, quali la SP25 e la SS131 Carlo Felice. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Seminterrato: Box-Autorimessa composto da un unico vano con antistante corte esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 880, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 17.950,00

La stima dell'immobile è stata calcolata utilizzando il metodo MCA, effettuando un indagine di mercato su immobili adibiti ad uso box auto aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima località. Da tale ricerca si è evinto un valore di vendita compreso tra gli 400,00 e i 600,00 €/mq. Considerando che tali importi saranno poi oggetto di trattativa in sede di compravendita, il sottoscritto ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto, un parametro Euro/mq pari a 500,00. Il valore di stima è da considerarsi al netto dei costi di presentazione delle pratiche urbanistiche e catastali al fine di regolarizzare le sopraccitate difformità. Tali costi vengono stimati dal sottoscritto in € 5.000,00 per la pratica urbanistica, oltre a € 500,00 per pratica catastale, i quali costituiscono deprezzamento del bene e dei quali si è già tenuto conto in sede di valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7	225,26 mq	1.000,00 €/mq	€ 225.260,00	100,00%	€ 225.260,00
Bene N° 2 - Garage Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7	35,90 mq	500,00 €/mq	€ 17.950,00	100,00%	€ 17.950,00
Valore di stima:					€ 243.210,00



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.

Sassari, li 26/10/2023


ELENCO ALLEGATI:

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Conchedda Antonio

- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 1 - Planimetria catastale CT Foglio 13 mapp. 880
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 2 - Visura catastale storica CF Foglio 13 mapp. 880 sub 1
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 3 - Visura catastale storica CF Foglio 13 mapp. 880 sub 2
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 4 - Planimetria catastale CF Foglio 13 mapp. 880 sub 1
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 5 - Planimetria catastale CF Foglio 13 mapp. 880 sub 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Elenco subalterni CF Foglio 13 mapp.880
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 - Elaborato planimetrico del 2007
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 8 - Concessione edilizia 48 del 13.08.1996
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 9 - Elaborati grafici allegati alla C.E. 48 del 13.08.1996
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 10 - Relazione tecnica allegata alla C.E. 48 del 13.08.1996
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Stralcio PUC Comune di Uri
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - TAV. 03 ZONIZZAZIONE URBANA VARIANTE PUC URI
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 - Norme di Attuazione PUC VIGENTE Comune di Uri
- ✓ Altri allegati - Allegato 14 - Verbale di inizio operazioni peritali del 20.10.2023
- ✓ Altri allegati - Allegato 15- Elenco formalità Sub 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 16 - Elenco formalità Sub 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 17 - Trascrizione del 24.01.2023 RG 1078 RP 796
- ✓ Altri allegati - Allegato 18 - APE Abitazione - Sub 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 19 - Trasmissione APE alla RAS
- ✓ Foto - Allegato 20 - Documentazione fotografica EI 13 del 2023


ASTE
GIUDIZIARIE.it

18 di 22

Firmato Da: CONCHEDDA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 103d8e



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7
Oggetto della presente perizia è una villetta a schiera adibita ad uso residenziale con sviluppo su un piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicata all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Uri, in posizione semicentrale, più precisamente in Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto, e risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Uri, quali la SP25 e la SS131 Carlo Felice. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Seminterrato: cantina, vano scala; - Piano Terra: ingresso-soggiorno, cucina, 2 bagni, a.b., disimpegno, 3 camere da letto, vano scala interno ed esterno, veranda, 2 corti esclusive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 880, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di esecuzione ricade in Zona C del PUC del Comune di Uri con le seguenti normative: ARTICOLO 9 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C Sono quelle già edificate in esecuzione di piani attuativi e le zone d'espansione residenziale previste nel P.U.C. Parametri urbanistici ed edilizi: Lo studio del piano di lottizzazione deve essere esteso al perimetro indicato dal P.U.C.; La volumetria complessiva assegnata a ciascun comparto comprende la quota destinata alla residenza, pari al 70% del totale; la quota destinata ai servizi connessi con la residenza, pari al 20% del totale; e la quota da destinare ai volumi per servizi pubblici, pari al 10% del totale. Sono consentite le destinazioni d'uso residenziale, commerciale, artigianale non molesta né inquinante (a1, b1,b2, b3, b4, b5, b6, c1, c2, c3, d2, g1, g2, g3, g4, g5, g6). La dotazione minima per spazi pubblici (standards) viene fissata nella misura minima di 12 mq/abitante così suddivisi: S1 (aree destinate all'istruzione, quali asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo) = 4.00 mq/abitante S2 (aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre) = 2.00 mq/abitante S3 (aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport) = 5.00 mq/abitante S4 (aree per parcheggi pubblici) = 1.00 mq/abitante Nelle zone di espansione valgono i seguenti indici e vincoli: It = 1.00 mc/mq If = 2.20 mc/mq Ic = 0.50 mq/mq H max = 7.50 ml Distanza minima dalla strada = 3.00 ml Distanza dai confini di proprietà = 4.00 ml Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, = 8.00 ml Piani fuori terra = 2 Divieto di costruzione di scale prospicienti la pubblica via Lotto minimo = 300.00 mq L'edificazione nell'ambito delle singole unità residenziali deve essere condizionata all'approvazione dei Piani di Lottizzazione convenzionata i quali devono comprendere tutte le aree all'interno del perimetro di minimo intervento, rappresentate negli elaborati grafici del Piano.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7
Oggetto della presente perizia è un Box-Autorimessa posto al piano seminterrato con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di una villetta a schiera articolata su un piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicata all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Uri, in posizione semicentrale, più precisamente in Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto, e risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Uri, quali la SP25 e la SS131 Carlo



Felice. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Seminterrato: Box-Autorimessa composto da un unico vano con antistante corte esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 880, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di esecuzione ricade in Zona C del PUC del Comune di Uri con le seguenti normative: ARTICOLO 9 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C Sono quelle già edificate in esecuzione di piani attuativi e le zone d'espansione residenziale previste nel P.U.C. Parametri urbanistici ed edilizi: Lo studio del piano di lottizzazione deve essere esteso al perimetro indicato dal P.U.C.; La volumetria complessiva assegnata a ciascun comparto comprende la quota destinata alla residenza, pari al 70% del totale; la quota destinata ai servizi connessi con la residenza, pari al 20% del totale; e la quota da destinare ai volumi per servizi pubblici, pari al 10% del totale. Sono consentite le destinazioni d'uso residenziale, commerciale, artigianale non molesta né inquinante (a1, b1,b2, b3, b4, b5, b6, c1, c2, c3, d2, g1, g2, g3, g4, g5, g6). La dotazione minima per spazi pubblici (standards) viene fissata nella misura minima di 12 mq/abitante così suddivisi: S1 (aree destinate all'istruzione, quali asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo) = 4.00 mq/abitante S2 (aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre) = 2.00 mq/abitante S3 (aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport) = 5.00 mq/abitante S4 (aree per parcheggi pubblici) = 1.00 mq/abitante Nelle zone di espansione valgono i seguenti indici e vincoli: It = 1.00 mc/mq If = 2.20 mc/mq Ic = 0.50 mq/mq H max = 7.50 ml Distanza minima dalla strada = 3.00 ml Distanza dai confini di proprietà = 4.00 ml Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, = 8.00 ml Piani fuori terra = 2 Divieto di costruzione di scale prospicienti la pubblica via Lotto minimo = 300.00 mq L'edificazione nell'ambito delle singole unità residenziali deve essere condizionata all'approvazione dei Piani di Lottizzazione convenzionata i quali devono comprendere tutte le aree all'interno del perimetro di minimo intervento, rappresentate negli elaborati grafici del Piano.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

20 di 22

Firmato Da: CONCHEDDA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 103d0e



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2023 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 880, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	225,26 mq
Stato conservativo:	La porzione d'immobile posta al piano terra al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato di manutenzione e conservazione complessivo, mentre l'intero piano seminterrato si presentava sprovvisto di finiture interne e pertanto in uno stato di grezzo.		
Descrizione:	Oggetto della presente perizia è una villetta a schiera adibita ad uso residenziale con sviluppo su un piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicata all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Uri, in posizione semicentrale, più precisamente in Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto, e risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Uri, quali la SP25 e la SS131 Carlo Felice. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Seminterrato: cantina, vano scala; - Piano Terra: ingresso-soggiorno, cucina, 2 bagni, a.b., disimpegno, 3 camere da letto, vano scala interno ed esterno, veranda, 2 corti esclusive.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Uri (SS) - Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 880, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	35,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava sprovvisto di finiture interne e pertanto in uno stato di grezzo.		
Descrizione:	Oggetto della presente perizia è un Box-Autorimessa posto al piano seminterrato con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di una villetta a schiera articolata su un piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicata all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Uri, in posizione semicentrale, più precisamente in Via Giudicessa Adelasia di Torres n°7. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto, e risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Uri, quali la SP25 e la SS131 Carlo Felice. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Seminterrato: Box-Autorimessa composto da un unico vano con antistante		



	corte esclusiva.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



22 di 22

Firmato Da: CONCHEDDA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 103d0e

