

# TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marongiu Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2025 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13



In data 11/11/2025, il sottoscritto Arch. Marongiu Giovanni, con studio in Viale Caprera, 26 - 07100 - Sassari (SS), email giomaron@hotmail.it, PEC giovanni.marongiu@archiworldpec.it, Tel. 347 3233475, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Mario Carboni 47 , scala A, piano T (Coord. Geografiche: Longitudine 40.749879 Latitudine 8.507241)

## DESCRIZIONE



Il bene oggetto di perizia è parte di un complesso immobiliare ubicato nel quartiere di Li Pinti in Sassari al piano terra di Via Mario Carboni 47, e a breve distanza dalla Zona Industriale di Predda Niedda. La zona è completamente urbanizzata, dotata di tutte le infrastrutture e di servizi in genere, quali scuole, ufficio postale, sportelli bancari, farmacia, market, bar ristoranti e pizzerie, impianti sportivi. Dicreta la possibilita di parcheggi.



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Mario Carboni 47 , scala A, piano T



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dagli atti prodotti in giudizio, la documentazione risulta completa.

Il CTU, tuttavia ha acquisito la planimetria dell'unità immobiliare, le visura storica, e la visura ipotecaria.



## TITOLARITÀ

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

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



**CONFINI**

Confini

Nord: Via Mario Carboni

Est: Mappale 2561 del foglio 50 Catasto Terreni

Sud: Mappale 2115 del Foflio 50 Catasto Terreni

Ovest: parte del Mappale 2473 e parte del Mappale 566 del Foglio 50 Catasto Terreni

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,21 mq	61,40 mq	1	61,40 mq	2,69 m	Terra
Veranda	33,42 mq	38,53 mq	0,40	15,41 mq	2,69 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76,81 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>76,81 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo delle superfici, è stato riferito tenendo conto della situazione planimetrica catastale, e non dalla disposizione planimetrica reale, perchè durante il sopralluogo si è appreso, che la veranda o balcone, che affaccia sul cortile pedonale condominiale, è stata chiusa vetrata, priva di titolo edilizio, incrementando di fatto la superficie utile dell'unità immobiliare.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1988 al 03/10/2006	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 50, Part. 2089, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 271,14 Piano T Graffato SI
Dal 03/10/2006 al 13/04/2026	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 50, Part. 2089, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 67 mq Rendita € 271,14 Piano T Graffato SI



I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	2089	7		A3	2	3,5	67 mq	271,14 €	T	Graffato

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La situazione catastale non corrisponde a quella reale.

Dal rilievo eseguito, è risultato che il balcone aggettante sul camminamento pedonale condominiale, è stata chiuso con una vetrata, accorpendo la superficie della pertinenza all'appartamento.

Non potendo regolarizzare la difformità, poichè non è possibile, per ora, disporre di volumetria residua, si ritiene necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi, rimuovendo la veranda e ricollocandola nella posizione originaria.

Così facendoo non si ha necessità di aggiornare la situazione catastale.

Vedasi allegto rilievo dello stato dei luoghi.

## PRECISAZIONI

Come indicato nel capitolo DATI CATASTALI il balcone aggettante sul camminamento pedonale condominiale, è stata chiuso con una vetrata, privo del titolo edilizio. Si propone di procedere al ripristino dello stato dei luoghi, rimuovendo la veranda, adattandola alla struttura esistente e ricollocandola nella posizione originaria.

Vedasi allegato rilievo dello stato dei luoghi.

## PATTI

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita, non risultano stabiliti patti e/condizioni

## STATO CONSERVATIVO

Le condizioni d'uso e manutenzione sono parecchio deficitarie.

Tutti gli ambienti sono cosparsi di muffe e funghi, le quali interessano pareti e soffitti di ogni ambiente.

La muffa sui muri di casa può diventare un serio problema, non solo estetico: può infatti causare anche problemi respiratori, infiammatori o reazioni allergiche.

La formazione della muffa sui muri è da ricondursi alla migrazione di minuscole spore prodotte da funghi che, trasportate dall'aria principalmente in estate e in autunno, si depositano sulle superfici di ambienti per loro "ospitali", caratterizzati da umidità in eccesso e scarsa ventilazione.

La presenza di aree superficiali significativamente più fredde, rispetto ad altre, all'interno di una abitazione, nella gran parte dei casi dipende dai cosiddetti "ponti termici", ossia "discontinuità di isolamento termico che si può verificare in corrispondenza agli innesti di elementi strutturali (solai e pareti verticali o pareti verticali tra loro)".

Per evitare il fenomeno, portatore sul lungo termine di muffa, antiestetica e insalubre, è necessario agire sull'involucro architettonico, ad esempio, se fattibile, con l'esecuzione di un cappotto, cercando di eliminare i ponti termici.

Inoltre alcuni sanitari del bagno sono da sostituire perchè rotti; sempre in questo ambiente vi è da ripristinare il rivestimento delle pareti, causa la sostituzione delle tubazioni di acqua calda e fredda, lasciate a vista. Sarà necessario procedere al ripristino, se non addirittura al completo rifacimento, qualora non sia possibile procedere, causa il difficile reperimento di piastrelle di analoga misura e tipologia.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, è parte di un complesso condominiale, dove si rileva la presenza di un camminamento (o cortile) pedonabile per l'accesso alle varie unità immobiliare.

Le altre porzioni comuni riguardano certamente oltre le aree, le strutture e gli impianti dell'edificio necessari all'uso comune o destinati a tale scopo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta, dalla documentazione in atti e da quella acquisita dal CTU, siano state costituite servitù, censi, livelli e usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, considerata la tipologia di immobile è stato realizzato avvalendosi di struttura mista: cemento armatura e muratura, i solai presumibilmente sono in latero cemento, la copertura è a falde inclinate.

Le pareti esterne sono intoncate al civile e tinteggiate con pittura del tipo plastico.

I pavimenti dell'appartamento sono in gres porcellanato dimensioni di cm 40x40; i rivestimenti del bagno e della parete dell'angolo cottura sono in ceramica.

I serramenti esterni sono in legno, dotati di avvolgibili in pvc.

Le pareti e soffitti sono tinteggiate da pittura del tipo lavabile, ma come detto, completamente cosparse di muffe e funghi.

Le porte interne sono del tipo tamburato rivetsite in laminato, del tipo industriale.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, integrato nella sala da una pompa di calore, a riguardo è opportuno precisare che le apparecchiature presente sono prive di libretto d'uso e manutenzione.

L'impianto elettrico è condotto sotto traccia, dotato di quadro elettrico, completo di interruttore salvavita, con sezionatori distinti per sala, cucina, bagno e condizionatore.

L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria #Sig.ra Poddighe Gabriella#

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/2006 al 13/04/2026	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. Manlio Pitzorno notaio in Sassari		48681	24188
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sassari	06/10/2006		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 13/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA**  
Trascritto a Sassari il 06/10/2006  
Reg. gen. 17187 - Reg. part. 3177

Quota: 1000/1000

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Sassari il 08/04/2025

Reg. gen. 5760 - Reg. part. 4529

Quota: 1000/1000

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

La zona su ricade all'interno del PUC in Zona B.1 disciplinato dalla norma di cui all'art. 21 delle Norme d'Attuazione:

21 - SOTTOZONA B1

Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento.

Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano. Gli ambiti delle zone B1 sono distinti in sottozona dalla B1.1 alla B1.28 in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono.

Modalità di attuazione

Titolo abilitativi diretto.

Destinazioni ammesse

d0 - d1 - d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2 - d2.3- d3 (con esclusione di d3.3, d3.4) - d3.5 (con esclusione di d3.5.12) - d4.1 - d9 - d10 - d11 - d12 - d13 - d14.

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I4bis I5, I6, I7, I8, I9, I12

Parametri urbanistici ed edilizi

Sono quelli riportati nella Tabella riferita a ciascuna sottozona derivanti dagli studi e dalle analisi dell'ufficio del PUC

ZTOIf (m3/m2)H(metri)RC (%)SAL max Per mq. di lotto edificabile

B1.1616,5401,74

B1.2510,5401,45

B1.2.1510,5501,45

B1.3613,5501,74

B1.4513,5501,45

B1.5618501,74

B1.62,110,5250,61

B1.71,27,5250,35

B1.81,57,5250,43

ZTOIf (m3/m2)H(metri)RC (%)SAL maxPer mq. di lotto edificabile

B1.91,89500,52

B1.1039500,87

B1.110,37,5500,09

B1.120,157,5200,04

B1.132,47,5200,70

B1.144,510,5501,30



B1.150,67,5200,17  
B1.160,457,5200,13  
B1.173,69501,04  
B1.18313,5500,87  
B1.190,97,5200,26  
B1.200,34,5100,09  
B1.210,64,5200,17  
B1.220,94,5200,26  
B1.231,24,5250,35  
B1.241,54,5250,43  
B1.251,84,5350,52  
B1.261,87,5250,52  
B1.272,14,5450,61  
B1.282,44,5500,70

In virtù dell'accoglimento da parte del C.C. dell'osservazione n. 325 (Pinna Dulio) è stata introdotta la sottozona B1.2.1 per la quale viene aumentato il rapporto di copertura.

Prescrizioni particolari

Il nuovo intervento è possibile solo allineandosi ai fili fissi degli edifici attigui, se gli stessi presentano un allineamento uniforme, oppure rispettando la minima distanza di arretramento nel caso di edifici preesistenti con allineamenti non uniformi.

Il fronte strada disponibile per il nuovo intervento, escluse le distanze regolamentari, dovrà essere non inferiore a 9 m.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Con nota del 24/11/2025, il Comune di Sassari, a seguito dell'Istanza di Accesso agli atti, presentata dal sottoscritto CTU, comunicava quanto segue:

"In riferimento alla sua istanza, sulla base dei dati forniti, si fa presente che, a seguito dell'incendio dell'Archivio Edilizio del 2005, parte della documentazione del Settore è stata danneggiata o resa inaccessibile, tra cui la pratica oggetto della richiesta.

L'intera palizzina è stata edificata a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n° C/94/00133 del 03/03/1994 seguita dalla Concessione Edilizia n° C/95/00247 del 14/04/1995

Pertanto gli unici documenti disponibili per l'estrazione sono le concessioni edilizie e i certificati di agibilità rilasciati, che si allegano alla presente.

In considerazione di tale nota, non sarà possibile dare risposta esaustiva al quesito.

Tuttavia osservando le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, si riscontra che il balcone che aggetta sul cortile o sulla parte pedonabile condominiale è stato chiuso con una vetrata, senza disporre del titolo edilizio.

Si ritiene, al fine di regolarizzare la difformità di procedere al ripristino dello stato dei luoghi, rimuovendo la vetrata, adattandola alle strutture seguendo la geometria della planimetria catastale, quindi ricollocando il serramento lungo le pareti originarie.

Il costo presunto per eseguire i lavori di ripristino può ragionevolmente essere in considerato in euro 8.000,00 oltre IVA secondo l'aliquota vigente

- 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.

Sopralluogo è stato chiesto la produzione del Libretto d'uso e manutenzione dell'impianto di riscaldamento e della pompa di calore installata.

Detta documentazione non risulta in possesso della comproprietaria, presente al sopralluogo, particolare questo che impedisce al sottoscritto di defunire l'APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il CTU non è a conoscenza della presenza di vincoli o oneri condominiali.

## 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) - Via Mario Carboni 47 , scala A, piano T  
Il bene oggetto di perizia è parte di un complesso immobiliare ubicato nel quartiere di Li Pinti in Sassari al piano terra di Via Mario Carboni 47, e a breve distanza dalla Zona Industriale di Predda Niedda. La zona è completamente urbanizzata, dotata di tutte le infrastrutture e di servizi in genere, quali scuole, ufficio postale, sportelli bancari, farmacia, market, bar ristoranti e pizzerie, impianti sportivi. Dicono la possibilità di parcheggi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 2089, Sub. 7, Categoria A3, Graffato Graffato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 92.172,00

### STIMA

Per stabilire quale possa essere il metodo estimativo più idoneo, occorre preliminarmente considerare la natura, lo stato dei cespiti e la loro condizione di mercato.

L'immobile, come detto ricadono in un quartiere di recente espansione, di discreto livello qualitativo, in un comparto avente caratteristiche residenziali di tipo corrente con costi di costruzione nella media di mercato, e con tipologie standardizzate.

Il mercato immobiliare si presenta poco dinamico e non è più in condizioni di equilibrio in quanto a fronte di una numerosa considerevole e vasta offerta, non vi è altrettanta richiesta, e questo incide pesantemente sul valore degli immobili.



La stima pertanto verrà riferita a condizioni di ordinarietà e attualità, secondo i principi generali dell'estimo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle condizioni in cui attualmente si trova.

Il criterio di stima che meglio si adatta è quello sintetico comparativo per confronto diretto, ossia a valori di mercato, i cui dati di riferimento sono stati desunti oltre che dalle proprie conoscenze peritali, da professionisti locali, esperti valutatori del settore creditizio, imprenditori locali, agenzie immobiliari, annunci di vendita, raffrontati infine con i dati delle quotazioni immobiliari OMI, che seppur generici e indicativi, costituiscono un utile orientamento ai fini della stima.

In considerazione di quanto sopra si ritiene attribuire un valore di € 1.200,00 al mq/coperto, il cui prezzo, tiene conto della vetustà, e del ripristino dello stato dei luoghi, comprese i costi da sostenere per la bonifica dell'appartamento dalle muffe presenti.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via Mario Carboni 47 , scala A, piano T	76,81 mq	1.200,00 €/mq	€ 92.172,00	100,00%	€ 92.172,00
				Valore di stima:	€ 92.172,00



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 13/04/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Marongiu Giovanni



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Mario Carboni 47 , scala A, piano T  
Il bene oggetto di perizia è parte di un complesso immobiliare ubicato nel quartiere di Li Pinti in Sassari al piano terra di Via Mario Carboni 47, e a breve distanza dalla Zona Industriale di Predda Niedda. La zona è completamente urbanizzata, dotata di tutte le infrastrutture e di servizi in genere, quali scuole, ufficio postale, sportelli bancari, farmacia, market, bar ristoranti e pizzerie, impianti sportivi. Dicreta la possibilità di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 2089, Sub. 7, Categoria A3, Graffato Graffato

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

Destinazione urbanistica: La zona su ricade all'interno del PUC in Zona B.1 disciplinato dalla norma di cui all'art. 21 delle Norme d'Attuazione: 21 - SOTTOZONA B1 Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento. Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano. Gli ambiti delle zone B1 sono distinti in sottozona dalla B1.1 alla B1.28 in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono. Modalità di attuazione Titolo abilitativi diretto.

Destinazioni ammesse d0 - d1 - d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2 - d2.3- d3 (con esclusione di d3.3, d3.4) - d3.5 (con esclusione di d3.5.12) - d4.1 - d9 - d10 - d11 - d12 - d13 - d14. Categorie d'intervento I1, I2, I3, I4, I4bis I5, I6, I7, I8, I9, I12 Parametri urbanistici ed edilizi Sono quelli riportati nella Tabella riferita a ciascuna sottozona derivanti dagli studi e dalle analisi dell'ufficio del PUC ZTOIf (m3/m2)H(metri)RC (%)SAL max Per mq. di lotto edificabile  
 B1.1616,5401,74 B1.2510,5401,45 B1.2.1510,5501,45 B1.3613,5501,74 B1.4513,5501,45  
 B1.5618501,74 B1.62,110,5250,61 B1.71,27,5250,35 B1.81,57,5250,43 ZTOIf (m3/m2)H(metri)RC (%)SAL maxPer mq. di lotto edificabile B1.91,89500,52 B1.1039500,87 B1.110,37,5500,09  
 B1.120,157,5200,04 B1.132,47,5200,70 B1.144,510,5501,30 B1.150,67,5200,17 B1.160,457,5200,13  
 B1.173,69501,04 B1.18313,5500,87 B1.190,97,5200,26 B1.200,34,5100,09 B1.210,64,5200,17  
 B1.220,94,5200,26 B1.231,24,5250,35 B1.241,54,5250,43 B1.251,84,5350,52 B1.261,87,5250,52  
 B1.272,14,5450,61 B1.282,44,5500,70 In virtù dell'accoglimento da parte del C.C. dell'osservazione n. 325 (Pinna Dulio) è stata introdotta la sottozona B1.2.1 per la quale viene aumentato il rapporto di copertura. Prescrizioni particolari Il nuovo intervento è possibile solo allineandosi ai fili fissi degli edifici attigui, se gli stessi presentano un allineamento uniforme, oppure rispettando la minima distanza di arretramento nel caso di edifici preesistenti con allineamenti non uniformi. Il fronte strada disponibile per il nuovo intervento, escluse le distanze regolamentari, dovrà essere non inferiore a 9 m.



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Via Mario Carboni 47 , scala A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 2089, Sub. 7, Categoria A3, Graffato Graffato	<b>Superficie</b>	76,81 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Le condizioni d'uso e manutenzione sono parecchio deficitarie. Tutti gli ambienti sono cosparsi di muffe e funghi, le quali interessano pareti e soffitti di ogni ambiente. La muffa sui muri di casa può diventare un serio problema, non solo estetico: può infatti causare anche problemi respiratori, infiammatori o reazioni allergiche. La formazione della muffa sui muri è da ricondursi alla migrazione di minuscole spore prodotte da funghi che, trasportate dall'aria principalmente in estate e in autunno, si depositano sulle superfici di ambienti per loro "ospitali", caratterizzati da umidità in eccesso e scarsa ventilazione. La presenza di aree superficiali significativamente più fredde, rispetto ad altre, all'interno di una abitazione, nella gran parte dei casi dipende dai cosiddetti "ponti termici", ossia "discontinuità di isolamento termico che si può verificare in corrispondenza agli innesti di elementi strutturali (solai e pareti verticali o pareti verticali tra loro)". Per evitare il fenomeno, portatore sul lungo termine di muffa, antiestetica e insalubre, è necessario agire sull'involucro architettonico, ad esempio, se fattibile, con l'esecuzione di un cappotto, cercando di eliminare i ponti termici. Inoltre alcuni sanitari del bagno sono da sostituire perchè rotti; sempre in questo ambiente vi è da ripristinare il rivestimento delle pareti, causa la sostituzione delle tubazioni di acqua calda e fredda, lasciate a vista. Sarà necessario procedere al ripristino, se non addirittura al completo rifacimento, qualora non sia possibile procedere, causa il difficile reperimento di piastrelle di analoga misura e tipologia.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene oggetto di perizia è parte di un complesso immobiliare ubicato nel quartiere di Li Pinti in Sassari al piano terra di Via Mario Carboni 47, e a breve distanza dalla Zona Industriale di Predda Niedda. La zona è completamente urbanizzata, dotata di tutte le infrastrutture e di servizi in genere, quali scuole, ufficio postale, sportelli bancari, farmacia, market, bar ristoranti e pizzerie, impianti sportivi. Dicreta la possibilità di parcheggi.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria #Sig.ra Poddighe Gabriella#		