

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cocco Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 26/2022 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 215.373,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 16/01/2023, il sottoscritto Arch. Cocco Paola, con studio in Viale Europa, 55 - 07041 - Alghero (SS), email paolacoccoarchitetto@gmail.com, PEC paola.cocco@archiworldpec.it, Tel. 392 4191272, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2023 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) - Via Monsignor Marongiu Delrio 29

L'immobile oggetto di pignoramento si trova all'interno di un fabbricato di maggior consistenza distribuito su tre livelli fuori terra e che ha accesso dalla via Marongiu; si affaccia inoltre sulla via Savoia.

Il bene pignorato è costituito da:

- una porzione di appartamento al piano terra, con accesso indipendente dal piano stradale, composto da una camera un wc e un disimpegno; questa porzione risulta in grezzo ed è utilizzata come deposito.

- un appartamento al piano primo composto da cucina, tre camere da letto, un bagno e un disimpegno; completa il bene un terrazzino per il quale l'appartamento censito al sub 3 ha una servitù per stendere (Atto di compravendita rep. 16722 del 22/11/1966). L'appartamento è in discrete condizioni, ovvero presenta evidenti tracce di umidità nelle pareti. Si accede all'immobile mediante una scala esterna condominiale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Monsignor Marongiu Delrio 29

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

Si precisa che non è presente denuncia di morte del sig. **** Omissis **** e/o denuncia di successione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

CONFINI

L'immobile per la porzione a livello del piano primo confina con il sub. 3 sullo stesso piano e con il sub 6 al piano superiore. Inferiormente confina con il sub 2,4,6,13.

In merito ai confini si precisa esserci una procedura in corso con il confinante al piano superiore, ovvero il sub. 6 di cui R.G. 1330/2017.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	108,30 mq	1,00	108,30 mq	3,28 m	1
Abitazione	50,00 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	3,40 m	T
Terrazza	10,00 mq	11,20 mq	0,25	2,80 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				175,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I due piani possono essere divisi in due unità separate in quanto hanno entrambi accesso autonomo e non sono collegati direttamente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/05/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 1175, Sub. 15, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 426,08 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 22/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 1175, Sub. 15, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 171 mq Rendita € 426,08 Piano T-1
Dal 22/02/2016 al 29/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 721, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 171 mq Rendita € 426,08 Piano T-1
Dal 29/03/2016 al 09/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 721, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 171 mq Rendita € 426,08 Piano T-1

Il F87 M1175 S15 è stato originato dalla soppressione dei sub 7 e 8, entrambi di proprietà di **** Omissis **** dal 10/12/2012. Precedentemente entrambi i sub erano di proprietà di **** Omissis **** dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	721	1	2	A3	2	5,5 vani	171 mq	426,08 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discreto stato conservativo, sono presenti tracce di umidità e muffe, e sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni le scale condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costituito in muri in tufo e pietrame. Durante dei lavori recenti per consolidare sono stati realizzati dei plinti in cls armato e dei solai SAP tra il piano terra e il piano primo.

Sono presenti delle Pompe di Calore, non funzionanti.

L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico.

Gli infissi sono in legno vetro singolo i quali andrebbero sostituiti o manutenzionati.

Tra i lavori da eseguire risultano le nuove linee ABBANOVA e ENEL e relativo posizionamento dei contatori all'esterno, sul muro perimetrale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati, ovvero **** Omissis **** con due figli minorenni, di cui uno con handicap grave ex art 3 comma 3 legge 104/1992, e con la figlia maggiorenne **** Omissis ****.

Nell'immobile è esercitata inoltre la professione di geometra della sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1980 al 10/12/2012	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2012 al 29/03/2016	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/03/2016	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARRIERI COSIMO	29/03/2016	49435	21733
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	01/04/2016	4025	3083
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

E' PRESENTE UN PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

Registro generale n. 9980

Registro particolare n. 7222

Presentazione n. 27 del 24/07/2018

A FAVORE DI **** Omissis ****

Il sig. **** Omissis **** è deceduto in data 24/06/2019, e i suoi eredi risultano gli attuali esecutati. Si fa presente che l'esecutato **** Omissis **** con R.G. 6596/2021 del Tribunale di Cagliari ha rinunciato all'eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 13/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Sassari il 01/04/2016

Reg. gen. 4026 - Reg. part. 581

Quota: 1/1

Importo: € 156.800,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 78.400,00

Percentuale interessi: 8,50 %

Rogante: Carrieri Cosimo

Data: 29/03/2016

N° repertorio: 49436

N° raccolta: 21734

Note: Si fa presente che il sig. **** Omissis **** è deceduto, e risultano suoi eredi gli attuali esecutati.

Trascrizioni

- **PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**

Trascritto a Sassari il 24/07/2018

Reg. gen. 9980 - Reg. part. 7222

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si precisa che la sig.ra **** Omissis **** è attualmente tra i soggetti esecutati in quanto erede del sig. **** Omissis ****.

• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Cagliari il 16/03/2022

Reg. gen. 3784 - Reg. part. 2780

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento è situato nella zona urbanistica B1.2, ovvero 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.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

- Autorizzazione della Commissione Edilizia del 19/01/1948
- C.E. C/11/00152 con oggetto: "Accertamento di conformità fabbricato in via M. Marongiu ang. via Savoia"
- Suape 261434/2021

- Abitabilità 23/02/1956

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto autorizzato, ovvero la C/11/00152

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Servitù relativa al terrazzo da parte del sub 3.

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 Monsignor Marongiu Delrio 29

L'immobile oggetto di pignoramento si trova all'interno di un fabbricato di maggior consistenza distribuito su tre livelli fuori terra e che ha accesso dalla via Marongiu; si affaccia inoltre sulla via Savoia. Il bene pignorato è costituito da: - una porzione di appartamento al piano terra, con accesso indipendente dal piano stradale, composto da una camera un wc e un disimpegno; questa porzione risulta in grezzo ed è utilizzata come deposito. - un appartamento al piano primo composto da cucina, tre camere da letto, un bagno e un disimpegno; completa il bene un terrazzino per il quale l'appartamento censito al sub 3 ha una servitù per stendere (Atto di compravendita rep. 16722 del 22/11/1966). L'appartamento è in discrete condizioni, ovvero presenta evidenti tracce di umidità nelle pareti. Si accede all'immobile mediante una scala esterna condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 721, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 215.373,00

Per arrivare all'importo stabilito di 1.220 €/mq sono stati utilizzati differenti metodologie:

1. Comparazione diretta

La valutazione dei cespiti è stata effettuata per confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e ubicati nella zona di interesse, da cui è emerso che il valore medio è pari a 1.345 €/mq.

E' stato poi calcolato il coefficiente di merito che viene individuato in 0,92 viste le caratteristiche qualitative e quantitative. E in particolare:

1DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario1,00
2EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G0,94
3FINESTRATURA - Con vetri ordinari0,98
4FINITURA - Ordinaria1,00
5LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano primo1,00
6QUALITA' EDIFICIO - Civile1,00
7TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra1,00

Coefficiente globale0,92

Si è fatto quindi riferimento al "Codice delle Valutazioni Immobiliari. Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, il quale definisce la formula matematica:

Valore di mercato (V) = Superficie commerciale (SuC) * Quotazione al metro quadro (Q) * Coefficienti di merito (CoM)

$V = 175,10 \text{ mq} * 1.345 \text{ €/mq} * 0,92 = 216.668,74 \text{ €}$

valore unitario finale €/mq = $216.668,74 \text{ €} / 175,10 \text{ mq} = 1.237,40 \text{ €/mq}$

2. Valore OMI

Si è fatto riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), che in particolare per i fabbricati conserva un buon grado di affidabilità, in quanto semestralmente monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

L'agenzia delle Entrate propone per le abitazioni civili con uno stato conservativo normale, nel Comune di Sassari, un range di valori che varia in base alla zona OMI. La zona OMI di riferimento è la C1 (Semicentrale/CAPPUCCINI - LUNA E SOLE - LU FANGAZZU), dove abbiamo un valore compreso tra 1.300 €/mq e 1.750 €/mq.

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = (Valore OMI max + Valore OMI minimo)/2

Valore minimo OMI (2° semestre 2022) 1.300,00 €

Valore massimo OMI (2° semestre 2022) 1.750,00 €

Valore medio unitario di mercato (€/m2) 1.525,00 €

C1=1,00

C2=0,833

C=C1XC2=0,833

Valore normale [(Max + Min) / 2]:1.435,00 €

Valore corretto [Valore normale x C]:1.195,36 €

Valore stima OMI [Valore corretto x Sup. lorda]: 209.307,54 €

valore unitario finale €/mq = $209.307,54 \text{ €} / 175,10 \text{ mq} = 1.195,36 \text{ €/mq}$

3. Valore medio di mercato

Sempre facendo riferimento ai valori OMI, e prendendo questa volta il valore medio pari a $(1.300 + 1.750)/2 = 1.525 \text{ €/mq}$ e facendo sempre riferimento alla formula

Valore di mercato (V) = Superficie commerciale (SuC) * Quotazione al metro quadro (Q) * Coefficienti di merito (CoM)

Abbiamo che il valore medio di mercato è pari a

$V = 175,10 \text{ mq} \times 1.525 \text{ €/mq} \times 0,92 = 245.665,30 \text{ €}$
valore unitario finale €/mq = $245.665,30 \text{ €} / 175,10 \text{ mq} = 1.403,00 \text{ €/mq}$

Facendo quindi una media tra i tre valori ottenuti abbiamo che il più probabile valore di mercato unitario è attualmente pari a 1.278,59 €/mq

4. MCA

Al metodo del confronto diretto affianchiamo la metodologia del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

valore unitario €/mq = $205.654,59 \text{ €} / 175,10 \text{ mq} = 1.174,50 \text{ €/mq}$

Abbiamo due valori abbastanza simili, e per avere un valore ancora più preciso, andiamo a fare una media tra il valore ottenuto dalla comparazione diretta, pari a 1.278,59 €/mq, e il valore stimato con metodologia MCA, pari a 1.174,50 €/mq abbiamo che

Valore unitario = $(1.278,59 \text{ €/mq} + 1.174,50 \text{ €/mq}) / 2 = 1.226,54 \text{ €/mq}$, che arrotondiamo a 1.230 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via Monsignor Marongiu Delrio 29	175,10 mq	1.230,00 €/mq	€ 215.373,00	100,00%	€ 215.373,00
Valore di stima:					€ 215.373,00

Valore di stima: € 215.373,00

Valore finale di stima: € 215.373,00

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.

Alghero, li 31/05/2023

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Accesso agli atti
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ipocatastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto vicino
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di acquisto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rinuncia all'eredità
- ✓ N° 36 Altri allegati - Foto
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cocco Paola

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Monsignor Marongiu Delrio 29
L'immobile oggetto di pignoramento si trova all'interno di un fabbricato di maggior consistenza distribuito su tre livelli fuori terra e che ha accesso dalla via Marongiu; si affaccia inoltre sulla via Savoia. Il bene pignorato è costituito da: - una porzione di appartamento al piano terra, con accesso indipendente dal piano stradale, composto da una camera un wc e un disimpegno; questa porzione risulta in grezzo ed è utilizzata come deposito. - un appartamento al piano primo composto da cucina, tre camere da letto, un bagno e un disimpegno; completa il bene un terrazzino per il quale l'appartamento censito al sub 3 ha una servitù per stendere (Atto di compravendita rep. 16722 del 22/11/1966). L'appartamento è in discrete condizioni, ovvero presenta evidenti tracce di umidità nelle pareti. Si accede all'immobile mediante una scala esterna condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 721, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'appartamento è situato nella zona urbanistica B1.2, ovvero 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. 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

Prezzo base d'asta: € 215.373,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 215.373,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Monsignor Marongiu Delrio 29		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 721, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	175,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in discreto stato conservativo, sono presenti tracce di umidità e muffe, e sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento si trova all'interno di un fabbricato di maggior consistenza distribuito su tre livelli fuori terra e che ha accesso dalla via Marongiu; si affaccia inoltre sulla via Savoia. Il bene pignorato è costituito da: - una porzione di appartamento al piano terra, con accesso indipendente dal piano stradale, composto da una camera un wc e un disimpegno; questa porzione risulta in grezzo ed è utilizzata come deposito. - un appartamento al piano primo composto da cucina, tre camere da letto, un bagno e un disimpegno; completa il bene un terrazzino per il quale l'appartamento censito al sub 3 ha una servitù per stendere (Atto di compravendita rep. 16722 del 22/11/1966). L'appartamento è in discrete condizioni, ovvero presenta evidenti tracce di umidità nelle pareti. Si accede all'immobile mediante una scala esterna condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati, ovvero **** Omissis **** con due figli minorenni, di cui uno con handicap grave ex art 3 comma 3 legge 104/1992, e con la figlia maggiorenne **** Omissis ****. Nell'immobile è esercitata inoltre la professione di geometra della sig.ra **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Cagliari il 16/03/2022

Reg. gen. 3784 - Reg. part. 2780

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura