TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Spanu Francesco Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2019 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 70, piano T-1 5
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 72, piano T 5
Lotto Unico 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 70, piano T-1 6
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 72, piano T 6
Titolarità 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 70, piano T-1 6
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 72, piano T 7
Confini 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 70, piano T-1 7
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 72, piano T 7
Consistenza 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 70, piano T-1 7
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 72, piano T 8
Cronistoria Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 70, piano T-1 8
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 72, piano T 9
Dati Catastali 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 70, piano T-1 9
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 72, piano T 10
Precisazioni 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 70, piano T-1 11
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 72, piano T 11
Patti 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 70, piano T-1 11
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 72, piano T 11
Stato conservativo 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 70, piano T-1 11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

Bene N° 2 - Negozio ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 72, piano T 12
Parti Comuni 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 70, piano T-1 12
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 72, piano T 13
Servitù, censo, livello, usi civici 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 70, piano T-1 13
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 72, piano T 13
Caratteristiche costruttive prevalenti 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 70, piano T-1 13
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 72, piano T 14
Stato di occupazione 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 70, piano T-1 15
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 72, piano T 15
Provenienze Ventennali 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 70, piano T-1 15
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 72, piano T 16
Formalità pregiudizievoli 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 70, piano T-1 17
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 72, piano T 18
Normativa urbanistica 19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 70, piano T-1 19
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 72, piano T 19
Regolarità edilizia 19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 70, piano T-1 19
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 72, piano T 20
Vincoli od oneri condominiali 21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 70, piano T-1 21
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 72, piano T 21
Stima / Formazione lotti 22
Riepilogo bando d'asta 25
Lotto Unico 25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2019 del R.G.E. 27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 145.829,75 27

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 23/06/2022, il sottoscritto Ing. Spanu Francesco Mario, con studio in Via Asfodelo, 81 - 07041 - Alghero (SS), email fraspanu@libero.it, PEC francescomario.spanu@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 70, piano T-1 (Coord. Geografiche: 40°30'52.58"N - 8°45'46.78"E)
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 72, piano T (Coord. Geografiche: 40°30'52.56"N - 8°45'46.93"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 70, PIANO T-1

L'immobile è costituito da un'abitazione unifamiliare disposta su due livelli, piano terra e primo piano, collegati da una scala interna.
Il piano terra è composto da un ingresso/disimpegno, un soggiorno, una cucina, un bagno, un locale caldaia e una piccola veranda chiusa che permette di accedere a un ampio cortile sul retro. Il primo piano è composto da tre camere da letto, tre disimpegni, un bagno, una veranda, un ripostiglio e un piccolo balcone scoperto.
Il cortile sul retro dell'edificio permette di accedere ad un altro fabbricato, di dimensioni ridotte, costituito da un piano seminterrato e un piano rialzato. Il piano seminterrato è costituito da un locale ad uso magazzino e il piano rialzato da un locale adibito a cucina rustica.
Il fabbricato è situato all'interno del centro storico del Comune di Torralba, la zona è caratterizzata dalla prevalente presenza di fabbricati adibiti ad abitazione di tipo civile di costruzione non recente frammisti con altri di destinazione terziaria.
La località, da tempo urbanizzata, gode di tutte le infrastrutture primarie e secondarie.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 72, PIANO T

L'immobile, situato al piano terra, è costituito da un locale adibito ad attività commerciale con un servizio igienico di piccole dimensioni.
Il fabbricato è situato all'interno del centro storico del Comune di Torralba, la zona è caratterizzata dalla prevalente presenza di fabbricati adibiti ad abitazione di tipo civile di costruzione non recente frammisti con altri di destinazione terziaria.
La località, da tempo urbanizzata, gode di tutte le infrastrutture primarie e secondarie.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 70, piano T-1
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 72, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 70, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 72, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 70, PIANO T-1

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 separazione legale dei beni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 72, PIANO T

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 separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 70, PIANO T-1

L'immobile confina a nord con la via Carlo Felice, a est con il sub. 5 di proprietà degli esecutati, con la proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, salvo altri, a ovest con la proprietà **** Omissis **** e a sud ancora con la proprietà **** Omissis ****, salvo altri.
Il confine di proprietà presenta solo un lato prospiciente sulla pubblica via.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 72, PIANO T

L'immobile confina a nord con la via Carlo Felice, a est con la proprietà **** Omissis ****, a ovest e sud con il sub.4 di proprietà degli esecutati.
Il confine di proprietà presenta solo un lato prospiciente sulla pubblica via.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 70, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,65 mq	79,70 mq	1,00	79,70 mq	2,95 m	Terra
Veranda	3,10 mq	3,70 mq	0,95	3,52 mq	2,95 m	Terra
Abitazione	96,70 mq	129,20 mq	1,00	129,20 mq	2,90 m	Primo
Veranda	5,75 mq	6,80 mq	0,95	6,46 mq	3,05 m	Primo
Balcone scoperto	2,65 mq	2,90 mq	0,25	0,72 mq	0,00 m	Primo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

Cortile	75,75 mq	81,90 mq	0,18	14,74 mq	0,00 m	Terra
Magazzino	18,45 mq	27,35 mq	0,20	5,47 mq	2,35 m	Seminterrato
Cucina rustica	20,35 mq	27,35 mq	0,50	13,68 mq	2,65 m	Rialzato
				Totale superficie convenzionale:	**253,49 mq**	
				Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
				Superficie convenzionale complessiva:	**253,49 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 72, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	24,45 mq	30,30 mq	1,00	30,30 mq	2,95 m	Terra
				Totale superficie convenzionale:	**30,30 mq**	
				Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
				Superficie convenzionale complessiva:	**30,30 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 70, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **22/10/1990** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 196-441-491-627 Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 0,48 Piano T-1
Dal **01/01/1992** al **17/11/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 196-441-491-627 Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 355,32 Piano T-1
Dal **17/11/2000** al **23/05/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 196-441-491-627 Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 355,32 Piano T-1
Dal **23/05/2001** al **26/09/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 627, Sub. 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

		Categoria A3 Cl.U, Cons. 8 vani Rendita € 454,48 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
L'aggiornamento catastale del 01/01/1992 è stato fatto d'ufficio per la variazione del quadro tariffario.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 72, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **22/10/1990** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 196-441-491-627 Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 0,48 Piano T-1
Dal **01/01/1992** al **17/11/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 196-441-491-627 Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 355,32 Piano T-1
Dal **17/11/2000** al **23/05/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 196-441-491-627 Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 355,32 Piano T-1
Dal **23/05/2001** al **26/09/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 627, Sub. 5 Categoria C1 Cl.U, Cons. 24 mq Rendita € 338,38 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
L'aggiornamento catastale del 01/01/1992 è stato fatto d'ufficio per la variazione del quadro tariffario.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 70, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	627	4		A3	U	8 vani	189 mq - Totale escluse	454,48 €	T-1	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

								aree scoperte: 174 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle ricerche catastali e dai rilievi metrici effettuati si è potuto constatare che l'immobile oggetto di pignoramento è difforme rispetto alle planimetrie depositate presso gli uffici del Catasto.
Si rilevano differenze tra la situazione catastale e la situazione reale dell'immobile:
- Il cortile si presenta diverso dalla realtà - minore di come rappresentato;
- Nel cortile, in aderenza all'immobile, è stato realizzato il locale caldaia, non inserito nella planimetria;
- Nel cortile è stato realizzato un fabbricato di modeste dimensioni, costituito da piano seminterrato e piano rialzato, anch'esso non inserito in planimetria - al suo posto risulta esserci una tettoia con diversa superficie di ingombro e posizione;
- Nel primo piano, sulla via Carlo Felice, si trova un piccolo balcone scoperto non inserto in planimetria.

La planimetria catastale storica del 10/12/1939, quella di impianto che determina il primo inserimento della planimetria dell'immobile presso il Catasto, si presenta leggermente diversa da quella presentata il 23/05/2001 per "diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione, abitazione - attività commerciale". Quest'ultima non è stata preceduta da nessuna pratica edilizia, come risulta dall'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Torralba, quindi la planimetria di impianto del 1939 attesta lo stato autorizzato dell'immobile.

Per l'aggiornamento catastale occorre presentare un modello PREGEO e successivamente un modello DOCFA - previa regolarizzazione edilizia e urbanistica dell'immobile - per definire l'ingombro degli immobili non censiti e inserirli planimetricamente, con l'adeguamento delle altre difformità presenti, presso l'Agenzia delle Entrate.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 72, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	627	5		C1	U	24 mq	30 mq - Totale escluse aree scoperte: 30 mq	338,38 €	T	

Corrispondenza catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle ricerche catastali e dai rilievi metrici effettuati si è potuto constatare che l'immobile oggetto di pignoramento è difforme rispetto alle planimetrie depositate presso gli uffici del Catasto.
Si rilevano differenze tra la situazione catastale e la situazione reale dell'immobile:
- Nell'immobile si riscontra l'esistenza di un piccolo servizio igienico, realizzato con pareti in cartongesso, non inserito nella planimetria catastale.

La planimetria catastale storica del 10/12/1939, quella di impianto che determina il primo inserimento della planimetria dell'immobile presso il Catasto, si presenta leggermente diversa da quella presentata il 23/05/2001 per "diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione, abitazione - attività commerciale". Quest'ultima non è stata preceduta da nessuna pratica edilizia, come risulta dall'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Torralba, quindi la planimetria di impianto del 1939 attesta lo stato autorizzato dell'immobile.

Per l'aggiornamento catastale occorre presentare un modello DOCFA - previa regolarizzazione edilizia e urbanistica dell'immobile - per risolvere le difformità presenti, presso l'Agenzia delle Entrate.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 70, PIANO T-1

Nessuna precisazione da rilevare.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 72, PIANO T

Nessuna precisazione da rilevare.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 70, PIANO T-1

Nessun patto da rilevare.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 72, PIANO T

Nessun patto da rilevare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 70, PIANO T-1

ABITAZIONE
Le pareti esterne - sulla via Carlo Felice e sul cortile interno - sono intonacate e tinteggiate di colore giallo,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

versano in uno stato di conservazione mediocre, con ripristini di intonaco, screpolature, segni scuri di muffe e tratti con degrado derivante da umidità ascendente.
Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, si riscontrano anche porzioni di parete - nel vano scala e nel soggiorno - rivestite con pietra di colore chiaro. Le superfici interne, tranne qualche porzione al piano terra con tracce di umidità ascendente, risultano in buono stato di manutenzione e non si rilevano fessurazioni e/o distaccamenti di intonaco o di tinteggiature.
I soffitti, parzialmente controsoffittati in legno sia al piano terra che al primo piano, sono in buono stato di conservazione. In alcune porzioni di superficie (bagno e cucina) tra parete e solaio si riscontra la presenza di tracce scure di muffa, problema che si manifesta sulla superficie della muratura su parti fredde in cui vi sono ponti termici.
I pavimenti dei locali sono in buono stato di conservazione, sia al piano terra che al primo piano.
Il balcone scoperto - situato al primo piano sulla via Carlo Felice - si presenta in cattivo stato di manutenzione, con distacchi di intonaco, tracce scure di muffa e con la ringhiera metallica molto degradata.
Gli infissi interni ed esterni sono in buono stato di conservazione.
Gli impianti elettrici ed idraulici sono regolarmente funzionanti.
L'impianto termico e di produzione dell'ACS risultano in buone condizioni di manutenzione e funzionanti.

CUCINA RUSTICA - MAGAZZINO
La parete esterna, prospiciente sul cortile interno, è in buono stato di conservazione.
I locali interni, a parte qualche traccia di infiltrazione dalla copertura e macchie di umidità ascendente nella muratura, si trovano in buono stato di manutenzione e non si rilevano fessurazioni e/o distaccamenti di intonaco o di tinteggiature.
Il soffitto del piano seminterrato è in buono stato di conservazione. Al piano rialzato è presente un soffitto in legno con tracce scure da infiltrazione.
I pavimenti dei locali sono in medio stato di conservazione, nel piano seminterrato è in cemento. Le scale di accesso ai locali sono al rustico.
Gli infissi esterni risultano in medio stato di conservazione soltanto nel piano rialzato - nel piano seminterrato sono mediocri.
Gli impianti elettrici ed idraulici sono regolarmente funzionanti, non è presente un impianto termico.

CORTILE
Il cortile interno, parzialmente al rustico, si trova in uno stato di conservazione mediocre.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 72, PIANO T

La parete esterna, sulla via Carlo Felice, versa in uno stato di conservazione mediocre, con ripristini di intonaco, screpolature, segni scuri di muffe e tratti con degrado derivante da umidità ascendente.
Le pareti interne e i soffitti sono in buono stato di manutenzione e non si rilevano fessurazioni e/o distaccamenti di intonaco o di tinteggiature.
I pavimenti dei locali risultano in medio stato di conservazione.
Gli infissi interni ed esterni, a parte la serranda esterna in metallo che è vetusta e non funzionante, sono ben conservati.
Gli impianti elettrici ed idraulici sono regolarmente funzionanti, non è presente un impianto termico né di produzione dell'ACS.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 70, PIANO T-1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 72, PIANO T

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 70, PIANO T-1

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 72, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 70, PIANO T-1

ABITAZIONE
L'edificio originario risale ai primi decenni del '900 e in seguito è stato modificato e ristrutturato fino alla situazione attuale.
Esterno fabbricato: Le facciate del fabbricato - sulla via Carlo Felice e sul cortile interno - sono intonacate e tinteggiate di colore giallo. Il balcone, nel prospetto sulla via Carlo Felice, è realizzato con putrelle in ferro e tavelle in laterizio, con pavimentazione in marmo e ringhiera metallica.
Esposizione: L'immobile è esposto a nord, dove si trova l'ingresso principale, con le pareti finestrate che sono esposte rispettivamente a nord e a sud, sul retro dell'immobile. Gli altri due lati, est e ovest, sono costruiti in aderenza con altri edifici residenziali.
Struttura e materiali: La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura di tufo e i solai in laterocemento. La maggior parte dei solai sono stati controsoffittati in legno. Le pareti divisorie interne sono realizzate con mattoni di laterizio o in tufo. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.
L'altezza interna dell'immobile è di circa 2,95 m al piano terra e 2,90 m al primo piano, sono presenti vani con altezze diverse.
La copertura risulta realizzata con travi in ferro, tavelle in laterizio e tegole tipo coppo.
Pavimenti e Rivestimenti: I pavimenti dei locali sono in gres porcellanato, con diverse colorazioni e dimensioni nel piano terra e nel primo piano. Nei bagni ci sono pavimenti in ceramica con diverse colorazioni e dimensioni. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica con dimensioni e colorazioni diverse.
Infissi: La porta di ingresso è realizzata in PVC color legno scuro con una parte vetrata. Gli altri infissi esterni sono realizzati in legno chiaro o alluminio color legno scuro, con superficie vetrata semplice o con vetrocamera. Le finestre sono dotate di persiana in PVC color legno scuro con le palmette orientabili. Le verande dell'edificio, al piano terra e al primo piano, sono chiuse con un profilo in PVC color legno scuro e vetrocamera.
Impianto elettrico e di illuminazione: L'impianto elettrico e di illuminazione è prevalentemente sottotraccia, realizzato in apposite canalizzazioni corrugate di adeguato diametro con conduttori in rame isolato. Si riscontra la presenza di alcuni tratti di impianto realizzati esternamente dentro cavidotto o con cavetto. E' stato installato il quadro elettrico, posizionato nell'ingresso dell'immobile, con un magnetotermico differenziale e la separazione delle linee elettriche per luci e prese per ogni piano. I comandi (frutti) sono a parete, in apposite scatole incassate, completi di cornice porta frutti e placche in plastica colorata. I corpi illuminanti sono di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

diversa tipologia per lo più a soffitto.
Impianto termico e ACS: L'immobile è dotato di un impianto termico con generatore di calore a biomassa da 29 KW, installato esternamente in un apposito locale costruito sul cortile. All'interno dell'immobile si trovano, in tutti i vani, i radiatori in ghisa con tubazioni in rame per la distribuzione. La stessa caldaia a biomassa viene utilizzata per la produzione di ACS.
Nell'immobile non si riscontra la presenza di un impianto di adduzione del gas di città.
Impianto idrico-sanitario: L'impianto idrico-sanitario è realizzato con tubazioni sottotraccia, di diversa tipologia e epoca di installazione. I sanitari dei bagni sono in ceramica installati a pavimento, le rubinetterie sono in acciaio.
Stato di manutenzione e conservazione: Lo stato di conservazione dell'immobile è da ritenersi buono.

CUCINA RUSTICA - MAGAZZINO
Questo edificio risulta costruito in epoca recente.
Esterno fabbricato: La facciata del fabbricato, prospiciente sul cortile interno, è intonacata ma priva di tinteggiatura. Le scale esterne di accesso al fabbricato sono al rustico.
Esposizione: L'immobile è esposto a nord, dove sono presenti le finestre dell'edificio.
Struttura e materiali: La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura di pietra locale e blocchi di cls. Non sono presenti pareti divisorie interne. Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il solaio è realizzato in laterocemento nel piano seminterrato e in legno nel piano rialzato. La copertura è pendente in legno con tegole in laterizio.
L'altezza interna dell'immobile è di circa 2,65 m al piano rialzato e 2,35 m al piano seminterrato.
Pavimenti e Rivestimenti: I pavimenti della cucina rustica sono in gres porcellanato, in battuto di cemento nel magazzino. Nella zona cottura della cucina è stata realizzata una porzione di rivestimento in ceramica di colorazione chiara.
Infissi: Nella cucina rustica gli infissi sono in alluminio con diverse colorazioni e profili. Nel magazzino sono installati infissi in legno di vecchia fattura e in cattivo stato di conservazione.
Nel piano rialzato si rileva l'esistenza di un'apertura laterale, dotata di portafinestra in alluminio, che permette l'accesso verso un'altra proprietà, che dovrà essere chiusa.
Impianto elettrico e di illuminazione: L'impianto elettrico e di illuminazione è realizzato per lo più esternamente dentro canalette in PVC. I comandi (frutti) sono esterni a parete, in apposite scatole in pvc, completi di cornice porta frutti. I corpi illuminanti sono a soffitto.
Impianto termico e ACS: L'immobile non è dotato di impianto termico.
Impianto idrico-sanitario: L'impianto idrico-sanitario è realizzato con tubazioni sottotraccia. Non è presente un servizio igienico, esiste un angolo cottura con lavello e rubinetteria in acciaio.
Stato di manutenzione e conservazione: Lo stato di conservazione dell'immobile è da ritenersi nel complesso mediocre.

CORTILE
Esterno: Le pareti del muro di cinta sono per lo più intonacate ma prive di tinteggiatura.
Esposizione: Il cortile è orientato lungo l'asse nord-sud.
Struttura e materiali: La struttura delle pareti perimetrali è realizzata in pietra locale.
Pavimenti: L'area del cortile è quasi totalmente pavimentata con un mediocre battuto di cemento.
Stato di manutenzione e conservazione: Lo stato di conservazione del cortile è mediocre.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 72, PIANO T

L'edificio originario risale ai primi decenni del '900 e in seguito è stato modificato e ristrutturato fino alla situazione attuale.
Esterno fabbricato: La facciata del fabbricato, sulla via Carlo Felice, è intonacata e tinteggiata di colore giallo.
Esposizione: L'immobile è esposto a nord nella facciata sulla via Carlo Felice, dove si trova l'ingresso principale. Gli altri tre lati - sud, est e ovest - sono costruiti in aderenza con altri edifici residenziali, compreso il sub. 4 di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

proprietà degli esecutati.
Struttura e materiali: La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura di tufo e i solai in laterocemento. Le pareti divisorie interne, del servizio igienico, sono realizzate in cartongesso con spess. 8 cm. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.
L'altezza interna dell'immobile è di circa 2,95 m.
Pavimenti e Rivestimenti: I pavimenti del locale sono in graniglia di colore grigio. Nel servizio igienico il pavimento e il rivestimento è in ceramica di colorazione chiara.
Infissi: La porta di ingresso è realizzata in legno di colore chiaro, come la porta interna che collega il locale con il sub. 4 di proprietà degli esecutati. La porta del bagno è a soffietto in PVC di colore bianco. Esternamente, sulla via Carlo Felice, è installata una serranda metallica a protezione della porta di ingresso.
Impianto elettrico e di illuminazione: L'impianto elettrico e di illuminazione è sottotraccia, realizzato in apposite canalizzazioni corrugate di adeguato diametro con conduttori in rame isolato. Si rileva la presenza del quadro elettrico con un magnetotermico differenziale.
Impianto termico e ACS: L'immobile non è dotato di impianto termico né di ACS. Si riscontra la predisposizione per un radiatore a parete con tubazioni in rame per la distribuzione, proveniente dall'impianto termico del sub. 4.
Impianto idrico-sanitario: L'impianto idrico-sanitario è realizzato con tubazioni sottotraccia. I sanitari dei bagni - lavandino e wc - sono in ceramica.
Gli impianti realizzati nell'immobile non sono funzionalmente indipendenti, sono collegati al sub. 4 di proprietà degli esecutati.
Stato di manutenzione e conservazione: Lo stato di conservazione dell'immobile è da ritenersi buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 70, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da **** Omissis ****, coniugi esecutati, e dai due figli minori.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 72, PIANO T

L'immobile risulta utilizzato come locale deposito da **** Omissis ****, coniugi esecutati, e dai due figli minori.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 70, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **22/10/1990** al	**** Omissis ****	**Compravendita**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

17/11/2000		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Cosimo Carrieri	22/10/1990	17677	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari	23/10/1990	11830	7766
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **17/11/2000**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Maria Bilardi	17/11/2000	27892	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari	28/11/2000	18645	13034
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 72, PIANO T

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **22/10/1990** al **17/11/2000**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Cosimo Carrieri	22/10/1990	17677	
		Trascrizione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari	23/10/1990	11830	7766
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **17/11/2000**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Maria Bilardi	17/11/2000	27892	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari	28/11/2000	18645	13034
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 70, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 26/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Sassari il 14/07/2010
  Reg. gen. 11536 - Reg. part. 3065
  Quota: 1/1
  Importo: € 180.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Notaio Luigi Maniga
Data: 09/07/2010
N° repertorio: 230048/22250

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Sassari il 28/03/2019
  Reg. gen. 4026 - Reg. part. 2989
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 72, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 26/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Sassari il 14/07/2010
  Reg. gen. 11536 - Reg. part. 3065
  Quota: 1/1
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 90.000,00
  Rogante: Notaio Luigi Maniga
  Data: 09/07/2010
  N° repertorio: 230048/22250

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Sassari il 28/03/2019
  Reg. gen. 4026 - Reg. part. 2989
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 70, PIANO T-1

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Urbanistico Comunale e il Piano Particolareggiato. L'immobile ricade all'interno della zona A, centro storico.
Questa zona comprende la parte dell'abitato che forma il nucleo più antico attorno al quale l'aggregato urbano si è poi sviluppato nel tempo e che conserva nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche e sociali.
Si tratta di una zona quasi totalmente edificata, nella quale, raramente, alle costruzioni più vecchie si sono sovrapposti interventi recenti, generando un centro storico-ambientale nel quale potranno essere attuati gli interventi di riqualificazione urbana e di adeguamento dell'urbanizzazione primaria e dei servizi, nonché i programmi integrati per i centri storici, previsti dalla L.R. n° 29/'98.
Gli interventi in questa zona sono disciplinati da apposito Piano Particolareggiato, l'edificio è individuato nel Comparto L, Unità edilizia n°3 con la Scheda n°145.
La scheda che contraddistingue l'immobile comprende una planimetria di inquadramento, la documentazione fotografica e in essa si descrivono le caratteristiche generali, i dati planivolumetrici e le prescrizioni di progetto per fornire tutte le indicazioni utili per gli interventi futuri sull'immobile.
In particolare la "Classe di Trasformabilità" assegnata all'immobile, indicata con la lettera "R", prevede: Ristrutturazione senza aumento planivolumetrico.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 72, PIANO T

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Urbanistico Comunale e il Piano Particolareggiato. L'immobile ricade all'interno della zona A, centro storico.
Questa zona comprende la parte dell'abitato che forma il nucleo più antico attorno al quale l'aggregato urbano si è poi sviluppato nel tempo e che conserva nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche e sociali.
Si tratta di una zona quasi totalmente edificata, nella quale, raramente, alle costruzioni più vecchie si sono sovrapposti interventi recenti, generando un centro storico-ambientale nel quale potranno essere attuati gli interventi di riqualificazione urbana e di adeguamento dell'urbanizzazione primaria e dei servizi, nonché i programmi integrati per i centri storici, previsti dalla L.R. n° 29/'98.
Gli interventi in questa zona sono disciplinati da apposito Piano Particolareggiato, l'edificio è individuato nel Comparto L, Unità edilizia n°3 con la Scheda n°145.
La scheda che contraddistingue l'immobile comprende una planimetria di inquadramento, la documentazione fotografica e in essa si descrivono le caratteristiche generali, i dati planivolumetrici e le prescrizioni di progetto per fornire tutte le indicazioni utili per gli interventi futuri sull'immobile.
In particolare la "Classe di Trasformabilità" assegnata all'immobile, indicata con la lettera "R", prevede: Ristrutturazione senza aumento planivolumetrico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 70, PIANO T-1

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

A seguito di istanza per l'accesso agli atti, con Prot.3393/2022 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Torralba, è stato comunicato - con Prot.4179 del 13/09/2022 - che a seguito della verifica presso gli archivi delle pratiche edilizie e dei verbali delle commissioni edilizie, dal 1956 ad oggi, è stato accertato che non esiste agli atti dello stesso ufficio alcuna pratica edilizia relativa all'immobile sito in Torralba e censito al Catasto al Foglio 19, Mappale 627 Subalterno 4 e 5.
Alla luce di quanto premesso, non essendoci alcuna Autorizzazione né Concessione Edilizia agli atti dell'Ufficio tecnico che possa attestare lo stato autorizzato, lo stesso è rappresentato dalla planimetria catastale di impianto del 10/12/1939.

Dalle verifiche effettuate, sulla planimetria di impianto e nell'immobile, si riscontrano le seguenti difformità:
- Nel piano terra lo stato dei luoghi è differente rispetto alla planimetria di impianto, con differenze nei vani, nelle vie di comunicazione (scala e varchi di collegamento tra i vani) e nella superficie. Inoltre sul retro è stato realizzato il locale caldaia;
- Nel primo piano lo stato dei luoghi è differente rispetto alla planimetria di impianto, con differenze nei vani, nelle vie di comunicazione (scala e varchi di collegamento tra i vani) e nella superfice. Si riscontra la realizzazione della veranda sul retro e il balcone sulla Via Carlo Felice;
- Il cortile nella realtà è diverso - minore dimensione - da come è stato rappresentato nella planimetria;
- Nel cortile sulla planimetria catastale è presente una tettoia di 17 mq. In realtà è stato costruito un piccolo fabbricato - composto da un piano seminterrato e un piano rialzato - con diversa superficie di ingombro e posizione.

Per sanare le difformità riscontrate è necessario presentare tramite il SUAPE una pratica per "Accertamento di conformità".
La regolarizzazione delle difformità riscontrate sono subordinate al pagamento delle seguenti spese ed oneri:
- Oneri tecnici professionali € 1.000,00;
- Sanzione amministrativa pari a € 500,00;
- Oneri per diritti di istruttoria tecnica € 100,00 circa;
- Spese catastali pratica PREGEO € 800 e DOCFA € 600;
- Oneri di liquidazione catastale pratica PREGEO € 109,00 e DOCFA € 50,00
Totale spese € 3.160,00 circa

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 72, PIANO T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

L'immobile non 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 non risulta agibile.

A seguito di istanza per l'accesso agli atti, con Prot.3393/2022 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Torralba, è stato comunicato - con Prot.4179 del 13/09/2022 - che a seguito della verifica presso gli archivi delle pratiche edilizie e dei verbali delle commissioni edilizie, dal 1956 ad oggi, è stato accertato che non esiste agli atti dello stesso ufficio alcuna pratica edilizia relativa all'immobile sito in Torralba e censito al Catasto al Foglio 19, Mappale 627 Subalterno 4 e 5.
Alla luce di quanto premesso, non essendoci alcuna Autorizzazione né Concessione Edilizia agli atti dell'Ufficio tecnico che possa attestare lo stato autorizzato, lo stesso è rappresentato dalla planimetria catastale di impianto del 10/12/1939.

Dalle verifiche effettuate, sulla planimetria di impianto e nell'immobile, si segnalano le seguenti difformità:
- Nel piano terra lo stato dei luoghi è differente rispetto alla planimetria di impianto, con diverse dimensioni e posizione delle vie di comunicazione (varchi di collegamento tra i vani). Inoltre è stato realizzato il servizio igienico.

Per la regolarizzazione delle difformità dell'immobile - compreso nello stesso lotto di vendita del Bene n.1 - è sufficiente la procedura e l'importo già descritto per il sub. 4.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 70, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A TORRALBA (SS) - VIA CARLO FELICE, 72, PIANO T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 70, piano T-1
  L'immobile è costituito da un'abitazione unifamiliare disposta su due livelli, piano terra e primo piano, collegati da una scala interna. Il piano terra è composto da un ingresso/disimpegno, un soggiorno, una cucina, un bagno, un locale caldaia e una piccola veranda chiusa che permette di accedere a un ampio cortile sul retro. Il primo piano è composto da tre camere da letto, tre disimpegni, un bagno, una veranda, un ripostiglio e un piccolo balcone scoperto. Il cortile sul retro dell'edificio permette di accedere ad un altro fabbricato, di dimensioni ridotte, costituito da un piano seminterrato e un piano rialzato. Il piano seminterrato è costituito da un locale ad uso magazzino e il piano rialzato da un locale adibito a cucina rustica. Il fabbricato è situato all'interno del centro storico del Comune di Torralba, la zona è caratterizzata dalla prevalente presenza di fabbricati adibiti ad abitazione di tipo civile di costruzione non recente frammisti con altri di destinazione terziaria. La località, da tempo urbanizzata, gode di tutte le infrastrutture primarie e secondarie.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 627, Sub. 4, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 133.082,25
  L'immobile è stato valutato con il metodo della stima sintetico-comparativa attraverso il criterio del "valore di mercato". Tale valore è stato determinato sulla base delle caratteristiche relative alla posizione dell'immobile all'interno della medesima zona omogenea, utilizzando elementi di confronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti transazioni ed ai prezzi medi al metro quadro praticati sulla piazza.

  Per ulteriore verifica e confronto con la valutazione sopra esposta, ci si è avvalsi anche della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate.
  Le quotazioni per il 2° Semestre 2021 risultano le seguenti:
  - Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
  - Codice di zona: B1
  - Microzona catastale n.: 1
  - Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato (€/mq): Min € 450,00 - Max € 600,00
- Superficie (L/N): L

Sulla base delle ricerche, verifiche e confronti sopra esposti si può affermare che per la stima dell'immobile il più probabile valore unitario corrisponde a €/mq 525,00

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 72, piano T
L'immobile, situato al piano terra, è costituito da un locale adibito ad attività commerciale con un servizio igienico di piccole dimensioni. Il fabbricato è situato all'interno del centro storico del Comune di Torralba, la zona è caratterizzata dalla prevalente presenza di fabbricati adibiti ad abitazione di tipo civile di costruzione non recente frammisti con altri di destinazione terziaria. La località, da tempo urbanizzata, gode di tutte le infrastrutture primarie e secondarie.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 627, Sub. 5, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.907,50
L'immobile è stato valutato con il metodo della stima sintetico-comparativa attraverso il criterio del "valore di mercato". Tale valore è stato determinato sulla base delle caratteristiche relative alla posizione dell'immobile all'interno della medesima zona omogenea, utilizzando elementi di confronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti transazioni ed ai prezzi medi al metro quadro praticati sulla piazza.

Per ulteriore verifica e confronto con la valutazione sopra esposta, ci si è avvalsi anche della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate.
Le quotazioni per il 2° Semestre 2021 risultano le seguenti:
- Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
- Codice di zona: B1
- Microzona catastale n.: 1
- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato (€/mq): Min € 450,00 - Max € 600,00
- Superficie (L/N): L

Sulla base delle ricerche, verifiche e confronti sopra esposti si può affermare che per la stima dell'immobile il più probabile valore unitario corrisponde a €/mq 525,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 70, piano T-1	253,49 mq	525,00 €/mq	€ 133.082,25	100,00%	€ 133.082,25
Bene N° 2 - Negozio Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 72, piano T	30,30 mq	525,00 €/mq	€ 15.907,50	100,00%	€ 15.907,50
				Valore di stima:	€ 148.989,75

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

Valore di stima: € 148.989,75

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1600,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1560,00	€

Valore finale di stima: **€ 145.829,75**

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 17/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Spanu Francesco Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Inquadramento satellitare
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Stralcio Piano Particolareggiato
- ✓ Tavole grafiche Stato Attuale
- ✓ Ispezioni Ipotecarie
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Attestato di prestazione energetica
- ✓ Accesso atti UT Comune di Torralba

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 70, piano T-1
L'immobile è costituito da un'abitazione unifamiliare disposta su due livelli, piano terra e primo piano, collegati da una scala interna. Il piano terra è composto da un ingresso/disimpegno, un soggiorno, una cucina, un bagno, un locale caldaia e una piccola veranda chiusa che permette di accedere a un ampio cortile sul retro. Il primo piano è composto da tre camere da letto, tre disimpegni, un bagno, una veranda, un ripostiglio e un piccolo balcone scoperto. Il cortile sul retro dell'edificio permette di accedere ad un altro fabbricato, di dimensioni ridotte, costituito da un piano seminterrato e un piano rialzato. Il piano seminterrato è costituito da un locale ad uso magazzino e il piano rialzato da un locale adibito a cucina rustica. Il fabbricato è situato all'interno del centro storico del Comune di Torralba, la zona è caratterizzata dalla prevalente presenza di fabbricati adibiti ad abitazione di tipo civile di costruzione non recente frammisti con altri di destinazione terziaria. La località, da tempo urbanizzata, gode di tutte le infrastrutture primarie e secondarie.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 627, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Urbanistico Comunale e il Piano Particolareggiato. L'immobile ricade all'interno della zona A, centro storico. Questa zona comprende la parte dell'abitato che forma il nucleo più antico attorno al quale l'aggregato urbano si è poi sviluppato nel tempo e che conserva nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche e sociali. Si tratta di una zona quasi totalmente edificata, nella quale, raramente, alle costruzioni più vecchie si sono sovrapposti interventi recenti, generando un centro storico-ambientale nel quale potranno essere attuati gli interventi di riqualificazione urbana e di adeguamento dell'urbanizzazione primaria e dei servizi, nonché i programmi integrati per i centri storici, previsti dalla L.R. n° 29/'98. Gli interventi in questa zona sono disciplinati da apposito Piano Particolareggiato, l'edificio è individuato nel Comparto L, Unità edilizia n°3 con la Scheda n°145. La scheda che contraddistingue l'immobile comprende una planimetria di inquadramento, la documentazione fotografica e in essa si descrivono le caratteristiche generali, i dati planivolumetrici e le prescrizioni di progetto per fornire tutte le indicazioni utili per gli interventi futuri sull'immobile. In particolare la "Classe di Trasformabilità" assegnata all'immobile, indicata con la lettera "R", prevede: Ristrutturazione senza aumento planivolumetrico.

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 72, piano T
L'immobile, situato al piano terra, è costituito da un locale adibito ad attività commerciale con un servizio igienico di piccole dimensioni. Il fabbricato è situato all'interno del centro storico del Comune di Torralba, la zona è caratterizzata dalla prevalente presenza di fabbricati adibiti ad abitazione di tipo civile di costruzione non recente frammisti con altri di destinazione terziaria. La località, da tempo urbanizzata, gode di tutte le infrastrutture primarie e secondarie.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 627, Sub. 5, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Urbanistico Comunale e il Piano Particolareggiato. L'immobile ricade all'interno della zona A, centro storico. Questa zona comprende la parte dell'abitato che forma il nucleo più antico attorno al quale l'aggregato urbano si è poi sviluppato nel tempo e che conserva nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche e sociali. Si tratta di una zona quasi totalmente edificata, nella quale, raramente, alle costruzioni più vecchie si sono sovrapposti interventi recenti, generando un centro storico-ambientale nel quale potranno essere attuati gli interventi di riqualificazione urbana e di adeguamento dell'urbanizzazione primaria e dei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

servizi, nonché i programmi integrati per i centri storici, previsti dalla L.R. n° 29/'98. Gli interventi in questa zona sono disciplinati da apposito Piano Particolareggiato, l'edificio è individuato nel Comparto L, Unità edilizia n°3 con la Scheda n°145. La scheda che contraddistingue l'immobile comprende una planimetria di inquadramento, la documentazione fotografica e in essa si descrivono le caratteristiche generali, i dati planivolumetrici e le prescrizioni di progetto per fornire tutte le indicazioni utili per gli interventi futuri sull'immobile. In particolare la "Classe di Trasformabilità" assegnata all'immobile, indicata con la lettera "R", prevede: Ristrutturazione senza aumento planivolumetrico.

Prezzo base d'asta: **€ 145.829,75**

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.829,75

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 70, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 627, Sub. 4, Categoria A3	**Superficie**	253,49 mq
Stato conservativo:	ABITAZIONE Le pareti esterne - sulla via Carlo Felice e sul cortile interno - sono intonacate e tinteggiate di colore giallo, versano in uno stato di conservazione mediocre, con ripristini di intonaco, screpolature, segni scuri di muffe e tratti con degrado derivante da umidità ascendente. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, si riscontrano anche porzioni di parete - nel vano scala e nel soggiorno - rivestite con pietra di colore chiaro. Le superfici interne, tranne qualche porzione al piano terra con tracce di umidità ascendente, risultano in buono stato di manutenzione e non si rilevano fessurazioni e/o distaccamenti di intonaco o di tinteggiature. I soffitti, parzialmente controsoffittati in legno sia al piano terra che al primo piano, sono in buono stato di conservazione. In alcune porzioni di superficie (bagno e cucina) tra parete e solaio si riscontra la presenza di tracce scure di muffa, problema che si manifesta sulla superficie della muratura su parti fredde in cui vi sono ponti termici. I pavimenti dei locali sono in buono stato di conservazione, sia al piano terra che al primo piano. Il balcone scoperto - situato al primo piano sulla via Carlo Felice - si presenta in cattivo stato di manutenzione, con distacchi di intonaco, tracce scure di muffa e con la ringhiera metallica molto degradata. Gli infissi interni ed esterni sono in buono stato di conservazione. Gli impianti elettrici ed idraulici sono regolarmente funzionanti. L'impianto termico e di produzione dell'ACS risultano in buone condizioni di manutenzione e funzionanti. CUCINA RUSTICA - MAGAZZINO La parete esterna, prospiciente sul cortile interno, è in buono stato di conservazione. I locali interni, a parte qualche traccia di infiltrazione dalla copertura e macchie di umidità ascendente nella muratura, si trovano in buono stato di manutenzione e non si rilevano fessurazioni e/o distaccamenti di intonaco o di tinteggiature. Il soffitto del piano seminterrato è in buono stato di conservazione. Al piano rialzato è presente un soffitto in legno con tracce scure da infiltrazione. I pavimenti dei locali sono in medio stato di conservazione, nel piano seminterrato è in cemento. Le scale di accesso ai locali sono al rustico. Gli infissi esterni risultano in medio stato di conservazione soltanto nel piano rialzato - nel piano seminterrato sono mediocri. Gli impianti elettrici ed idraulici sono regolarmente funzionanti, non è presente un impianto termico. CORTILE Il cortile interno, parzialmente al rustico, si trova in uno stato di conservazione mediocre.		
Descrizione:	L'immobile è costituito da un'abitazione unifamiliare disposta su due livelli, piano terra e primo piano, collegati da una scala interna. Il piano terra è composto da un ingresso/disimpegno, un soggiorno, una cucina, un bagno, un locale caldaia e una piccola veranda chiusa che permette di accedere a un ampio cortile sul retro. Il primo piano è composto da tre camere da letto, tre disimpegni, un bagno, una veranda, un ripostiglio e un piccolo balcone scoperto. Il cortile sul retro dell'edificio permette di accedere ad un altro fabbricato, di dimensioni ridotte, costituito da un piano seminterrato e un piano rialzato. Il piano seminterrato è costituito da un locale ad uso magazzino e il piano rialzato da un locale adibito a cucina rustica. Il fabbricato è situato all'interno del centro storico del Comune di Torralba, la zona è caratterizzata dalla prevalente presenza di fabbricati adibiti ad abitazione di tipo civile di costruzione non recente frammisti con altri di destinazione terziaria. La località, da tempo urbanizzata, gode di tutte le infrastrutture primarie e secondarie.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis ****, coniugi esecutati, e dai due figli minori.		

Bene N° 2 - Negozio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff

Ubicazione:	Torralba (SS) - Via Carlo Felice, 72, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 627, Sub. 5, Categoria C1	**Superficie**	30,30 mq
Stato conservativo:	La parete esterna, sulla via Carlo Felice, versa in uno stato di conservazione mediocre, con ripristini di intonaco, screpolature, segni scuri di muffe e tratti con degrado derivante da umidità ascendente. Le pareti interne e i soffitti sono in buono stato di manutenzione e non si rilevano fessurazioni e/o distaccamenti di intonaco o di tinteggiature. I pavimenti dei locali risultano in medio stato di conservazione. Gli infissi interni ed esterni, a parte la serranda esterna in metallo che è vetusta e non funzionante, sono ben conservati. Gli impianti elettrici ed idraulici sono regolarmente funzionanti, non è presente un impianto termico né di produzione dell'ACS.		
Descrizione:	L'immobile, situato al piano terra, è costituito da un locale adibito ad attività commerciale con un servizio igienico di piccole dimensioni. Il fabbricato è situato all'interno del centro storico del Comune di Torralba, la zona è caratterizzata dalla prevalente presenza di fabbricati adibiti ad abitazione di tipo civile di costruzione non recente frammisti con altri di destinazione terziaria. La località, da tempo urbanizzata, gode di tutte le infrastrutture primarie e secondarie.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato come locale deposito da **** Omissis ****, coniugi esecutati, e dai due figli minori.		

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPANU FRANCESCO MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ac2ff