

TRIBUNALE DI SASSARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Alterio Luigi Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2025 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 65/2025 del R.G.E.	21
Lotto Unico	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23

INCARICO

All'udienza del 26/03/2026, il sottoscritto Geom. Alterio Luigi Lorenzo, con studio in Via Annunzio Cervi, 73 - 07100 - Sassari (SS), email altluigi@tiscali.it; luigilorenzoalterio@gmail.com, PEC luigilorenzo.alterio@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2026 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 Sassari (SS) - Via Giuseppe Giusti n°18/b, piano 1° (Coord. Geografiche: 40.737322N 8.570064E)

DESCRIZIONE

L'Indirizzo Via Giuseppe Giusti n°18/B a Sassari si Trova in un'Area Urbana Consolidata che, Secondo le Norme del Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Sassari, è Classificata Prevalentemente come Zona B (Zone di Completamento Residenziale).

Via Giuseppe Giusti a Sassari: La via Dispone di Parcheggi Lineari Lungo la Carreggiata.

In Questa Zona di Sassari, le Strisce Blu Sono Generalmente Attive nei Giorni Feriali.

Regolamentazione: È Importante Verificare la Segnaletica Verticale sul Posto, Poiché Alcune Aree Potrebbero Essere Riservate ai Residenti con Apposito Permesso.

Servizi e Imprese al Civico 18/b o Adiacenti:

Sardegna Country: Situato Proprio al Civico 18/B, è il Punto di Riferimento per Attività di Business Legate al Turismo e alla Promozione Locale.

Gestione Immobili Comunali: Alcuni Locali Comunali Situati in Via Giusti Sono Stati Oggetto di Interventi di Gestione e Riqualficazione da Parte della Polizia Municipale e dell'Amministrazione Cittadina.

Attività e Servizi nel Raggio di Pochi Metri Connettività e Telefonia:

Nelle Vicinanze si trova Felici e Connessi, un Centro Multibrand Specializzato in Soluzioni Internet e Voce per Privati e Aziende.

Servizi Sanitari e Benessere: CDS - La tua casa della salute: Situato in Via Francesco Porcellana 9, Offre Radiologia, Odontoiatria e Visite Specialistiche.

PoliMedical: Centro Polispecialistico in Via A. Deffenu 13a che Copre Diverse Branche Mediche Come Dermatologia e Pediatria.

Ispettorato Micologico: Servizio dell'ASL Situato in Via Rizzeddu 21/B per la Consulenza Sulla Raccolta Funghi.

Uffici e Consulenza: Ag Generali SASSARI CARLO FELICE: Agenzia Assicurativa Situata in Via Carlo Felice 33/C.

Dieffe Services (Buffetti)"" In ""Via Attilio Deffenu 4, Offre Servizi Digitali (SPID, PEC, Firma Digitale) e Articoli per l'Ufficio.

Trasporti e Collegamenti: La Zona è Ben Servita dal Trasporto Pubblico Urbano con Diverse Fermate a Pochi Minuti di Cammino:

Via Grazia Deledda 133: Fermata a circa 200 Metri.

Via Manzoni: Diverse Fermate Entro i 300 Metri.

Linee Bus: Le principali Linee che Transitano nell'Area Sono la 1/, la 3 e la 9329.

Per Quanto Riguarda la Gestione dei Rifiuti, la Zona Rientra nel Sistema di Raccolta Differenziata Porta a Porta del Comune di Sassari.

Oltre all'Appartamento si Descrive Qui di Seguito il Garage, che si Trova Ubicato all'Interno del Civico 18 Accedendo dal Passo Carraio, si Arriva alla Seconda Serranda del Garage, Percorrendo da Sinistra un'Area Comune (Cortile Condominiale), dalla Destra del Civico 18/b, come da Immagine n°19, di Cui se ne Allega una Copia alla Presente nell'Allegato n°9 (Immagini Sopralluogo Fabbricato e Garage Via Giuseppe Giusti 18/b Sassari).

L'Interno del Garage è Evidenziato con le Immagini n°21, n°22, n°23 di Cui se ne Allega una Copia all'Allegato n°9 (Immagini Sopralluogo Fabbricato e Garage Via Giuseppe Giusti 18/b Sassari).

Si Allega alla Presente CTU il Progetto delle (Autorimesse/Box) all'Allegato n°5 (Copia Progetto Depositato Fabbricato e Garage Via Giuseppe Giusti 18 b Sassari), Dove si Indica Come Box di Proprietà dell'Esecutato Quello Segnato con il n°16 in Pianta.

Si Evidenzia che, il Garage è Utilizzato come Ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

In via Giuseppe Giusti 18/b a Sassari si Trovano degli Edifici Residenziali di Recente Costruzione, Spesso Identificati come Edifici a Torr per il Loro Sviluppo Verticale Rispetto al Contesto Circostante.

L'Area di via Giusti, Situata in una Zona Residenziale Semicentrale di Sassari, è Caratterizzata da Diverse Tipologie Edilizie:

1. Sviluppo Verticale: Il civico 18 Ospita Complessi Condominiali Moderni che si Distinguono per un'Altezza Superiore Rispetto alle Palazzine Limitrofe.

2. Contesto Urbano: La zona è Prevalentemente a Uso Abitativo, con la Presenza di Diversi Annunci Immobiliari che Riguardano Appartamenti in Questa Specifica Via.

3. Servizi nelle Vicinanze: L'area è Ben Collegata e Ospita Uffici Pubblici e Residenze Studentesche, come la Residenza Ex Brigata Sassari Situata non Lontano.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Giuseppe Giusti n°18/b, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si Attesta che la Documentazione di Cui All'Art. 567 c.p.c. 2° Comma Risulta Completa.

E' Verificata la Documentazione di Cui all'Art. 567 c.p.c 2° Comma, Mediante Esame da Estratto del Catasto e Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni Relative Agli Immobili Pignorati nei 20 Anni Anteriori alla Trascrizione del Pignoramento , Notificato il all'Esecutato Nata a () il con Cod. Fisc.

E' Verificato il Certificato Ultra Ventennale Antecedente alla Data del Pignoramento del 15/04/2025, Sino alla Data del 26/05/2025.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

Nato a Sassari il

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



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'Esecutato Sig.ra
Vive con

Nata a

il

CF:

, Nell'Immobile

CONFINI

L'Indirizzo Via Giuseppe Giusti 18/B a Sassari si Trova in Una Zona Residenziale Caratterizzata da Condomini e Piccoli Complessi Abitativi.

In Base ai Dati Catastali e Alle Mappe Locali, i Principali Confini e Riferimenti Limitrofi Includono:

Civici e Proprietà Confinanti Civico 18 e 18A:

Gli Ingressi Immediatamente Adiacenti che Fanno Parte dello Stesso Isolato o Complesso Edilizio.

Civici 17 e 19:

Situati Sul Lato Opposto o Nelle Immediate Vicinanze Lungo la Via.

Aree Condominiali:

Il Numero 18/B Identifica Spesso un Ingresso Interno o una Scala Specifica all'Interno di un Comprensorio che Comprende più Palazzine con Cortili Comuni.

Confini Stradali e Riferimenti Urbani:

La Via è Situata in una Zona Ben Servita, Vicina a Importanti Arterie Stradali e Servizi:

Via Grazia Deledda: Si trova a Circa 200 metri ed è uno dei Principali Punti di Riferimento per i Trasporti (Fermata Bus Più Vicina).

Via Alessandro Manzoni:

Incrocia o Corre Parallelamente alla Zona, Ospitando la Chiesa di San Giuseppe e Fermate Bus Strategiche.

Emiciclo Garibaldi: Punto di Snodo Urbano Situato a Breve Distanza a Piedi (Circa 400 Metri).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,80 mq	125,00 mq	1,05	131,25 mq	3,00 m	1°
Box	21,20 mq	26,00 mq	0,5	13,00 mq	3,57 m	T

Totale superficie convenzionale:	144,25 mq	
Incidenza condominiale:	1,25	%
Superficie convenzionale complessiva:	146,05 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si Fa Notare Che, il Calcolo della Superficie Convenzionale Viene Svolto Con Queste Modalità:

1. Abitazione: L'Appartamento Oggetto della Presente CTU, Nel Calcolo della Superficie Convenzionale si Considera la Superficie Calpestable (Netta) Indicata Nel Calcolo delle Superfici Immobile, di Cui se ne Allega una Copia alla Presente CTU all'Allegato n°6 (Calcoli Superfici Fabbricati e Garage Via Giuseppe Giusti 18/b Sassari).

Per il Calcolo Viene Preso in Considerazione il Valore di mq. 100,80, (Superficie Netta Appartamento), il Valore della Superficie Lorda (Comprensiva dei Muri ed Esclusa la Superficie delle Aree Scoperte), di mq. 125,00.

Oltretutto, Viene Preso in Considerazione il Valore di mq. 21,20 (Superficie Netta Calpestable Box), il Valore della Superficie Lorda (Comprensiva dei Muri), di mq. 26,00.

Queste Superfici Vengono Poi Considerate per il Calcolo delle Superfici Convenzionali, Sia dell'Appartamento di mq. 93,75 (Moltiplicato per un Coefficiente di 0,75 Relativo alla Presenza nell'Appartamento di un Sottotetto non Abitabile Sommato a un Coefficiente 0,30 per la Presenza di Ascensore ai Piani per un Totale di 1,05), Successivamente si Ottiene una Superficie Convenzionale Parziale, Sia del Box di mq. 13,00 (Moltiplicato per un Coefficiente di 0,50 Relativo al Fatto che, il Box Risulta Utilizzato Più Come Ripostiglio che Come Box, Sia dell'Appartamento di mq. 131,25.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/1984 al 29/03/1989	1.	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 72, Part. 813, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. mq. 22,00 Superficie catastale mq. 26,00 mq Rendita € 132,94 Piano Terra
Dal 11/07/1984 al 29/03/1989	1.	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 72, Part. 813, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 129,00 mq Rendita € 503,55 Piano Primo
Dal 29/03/1989 al 22/12/1997	1.	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 72, Part. 813, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A3

		Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 129,00 mq Rendita € 503,55 Piano Primo
Dal 29/03/1989 al 22/12/1997		Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 72, Part. 813, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. mq. 22,00 Superficie catastale mq. 26,00 mq Rendita € 132,94 Piano Terra
Dal 22/12/1997 al 25/02/2011		Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 72, Part. 813, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 129,00 mq Rendita € 503,55 Piano Primo
Dal 22/12/1997 al 25/02/2011		Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 72, Part. 813, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. mq. 22,00 Superficie catastale mq. 26,00 mq Rendita € 132,94 Piano Terra
Dal 25/02/2011 al 28/04/2025		Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 72, Part. 813, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 129,00 mq Rendita € 503,55 Piano Primo
Dal 25/02/2011 al 28/04/2025		Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 72, Part. 813, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. mq. 22,00 Superficie catastale 26,00 mq Rendita € 132,94 Piano Terra

I Dati 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

Urba	72	813	11	2	A3	2	6,5 vani	129,00 mq	503,55 €	Primo	
Urba	72	813	5	2	C6	3	mq. 22,00	26,00 mq	132,94 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al Momento del Sopralluogo dell'Immobile Oggetto della Presente CTU si Evidenzia che, Dopo la Porta d'Ingresso dell'Appartamento, ed Entrati, alla Destra, Secondo la Planimetria Catastale dell'Appartamento, (di Cui se ne Allega una Copia alla Presente CTU all'Allegato n°2 (Planimetria Catastale Fabbricato e Garage Via Giuseppe Giusti 18 b Sassari), si Sarebbe Dovuto Trovare un Muro Divisorio, Tra l'Ingresso e il Salotto, di Altezza Pari a ml. 3,00 e di Larghezza Pari a ml. 2,37 (Misure Ricavate Scalando Graficamente la Planimetria Catastale).

In Questo Tramezzo si Doveva Trovare una Porta che Dava Accesso al Salotto di ml. 0,90 di Larghezza e ml. 2,05 di Altezza (Ricavata Scalando Graficamente la Planimetria Catastale); Oltre a Ciò, Si Evidenzia che Dopo la Porta d'Ingresso dell'Appartamento, alla Sinistra, Secondo la Planimetria Catastale dell'Appartamento, si Doveva Trovare un Muro Divisorio tra l'Ingresso e la Cucina, di Altezza Pari a ml. 3,00 e di Larghezza Pari a ml. 1,75, (Ricavato Scalando la Planimetria Catastale), in Questo Muro si Doveva Trovare una Porta che Dava Accesso alla Cucina, di ml. 0,90 e di Altezza ml. 2,05.

Al Momento del Sopralluogo si Evidenzia Anche che, dalla Cucina è Possibile Accedere a un Tinello da una Porta di ml. 0,90 di Larghezza e di ml. 2,05 di Altezza.

Nel Tinello è Presente alla Sinistra, un Tratto di Tramezzatura che Separa il Lavandino dalla Porta Finestra del Tinello, che dà l'Accesso al Balcone 1 Esterno Scoperto su Due Lati.

Questo Tramezzo è Largo ml. 0,80 e Alto ml. 2,05, Come da Immagine n°9 (Immagine n°9 Tramezzo Tinello), che si Allega alla Presente CTU all'Allegato n°9 (Immagini Sopralluogo Fabbricato e Garage Via Giuseppe Giusti 18/b Sassari).

Regolarizzazione o Sanatoria del Tramezzo:

Il Sottoscritto CTU ha Rilevato l'Abuso al Momento del Sopralluogo.

Secondo lo Scrivente, l'Abuso è Sanabile, (Rispetta le Norme Igienico - Sanitarie e Strutturali (in Quanto Muro non Portante di Spessore di cm. 10,00).

Si fa Notare che, nel Progetto Depositato all'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari, nella (Pianta Piano Tipo) si Evidenziano le Anomalie Ricontrate Durante il Sopralluogo; del Progetto dell'Appartamento Oggetto della Presente se ne Allega una Copia all'Allegato n°5 (Copia Progetto Depositato Fabbricato e Garage Via Giuseppe Giusti 18/b Sassari).

Alla Presente si Allega la Concessione Edilizia Relativa alla Costruzione dell'Appartamento e del Box Oggetto

della Presente CTU all'Allegato n°4 (Concessione Edilizia Fabbriato e Garage Via Giuseppe Giusti 18/b Sassari).

PRECISAZIONI

Secondo ciò che si è Esaminato dalla Verifica del Progetto Approvato e Depositato Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari, l'Abuso Edilizio Indicato in Precedenza è Sanabile, L'Eliminazione di un Tramezzo in un tinello (o tra Cucina e Soggiorno) è un Intervento Classico di Ristrutturazione Volto a Creare un Ambiente Open Space.

Trattandosi di un Intervento Edilizio, Richiede Specifici Passaggi Tecnici e Burocratici per Essere Realizzato a Norma di Legge.

Fondamentale:

Analisi Strutturale:

È Indispensabile Verificare che il Muro non sia Portante.

I Tramezzi sono Solitamente Divisori di Spessore Ridotto ($\{8-12\text{ cm}\}$), ma in Edifici Datati Potrebbero Contribuire alla stabilità.

PATTI

Al Momento della Presente CTU non Sono in Essere Patti.

STATO CONSERVATIVO

Lo Stato Conservativo dell'Immobile Appartamento Oggetto della Presente CTU, al Momento del Sopralluogo del 21/04/2026, si Presenta Normale/Buono, l'Immobile è Abitabile, Ben Tenuto e Funzionante, con Finiture Buone, come Dimostrano le Immagini Allegate alla Presente CTU all'Allegato n°9 (Immagini Sopralluogo Fabbriato e Garage Via Giuseppe Giusti 18/b Sassari).

Lo Stato Conservativo dell'Immobile (Garage/Box Auto) Oggetto della Presente CTU, al Momento del Sopralluogo del 21/04/2026, si Presenta con "Degrado Minimo", Indica una Struttura che si Presenta in Condizioni Ottime o Comunque Molto Buone, pur non Essendo Necessariamente Nuova.

PARTI COMUNI

Le Parti Comuni dell'Appartamento Oggetto della Presente CTU in Condominio, nell'Ambito di un'Esecuzione Immobiliare, Includono Aree e Impianti Strutturali Indivisibili, come Definiti dall'art. 1117 c.c. (Suolo, Fondamenta, Muri Maestri, Tetti, Scale).

Queste Porzioni, Trasferite in Proporzione ai Millesimi, Comportano la Responsabilità del Nuovo Acquirente per gli Oneri Condominiali dell'Anno in Corso e Precedente.

Descrizione e Identificazione delle Parti Comuni:

Elementi Strutturali:

Suolo, Fondazioni, Muri Maestri, Travi Portanti, Tetti (Non Presente nell'Immobile Pignorato Oggetto della Presente CTU), Lastrici Solari (Non Presenti nell'Immobile Pignorato Oggetto della Presente CTU), Facciate.

Aree di Accesso e Servizio:

Portoni, Vestiboli, Androni, Cortili, Scale, Anditi, Portici; nel Caso in Oggetto si Evidenzia l'Area Comune che da Accesso ai Box Auto, come Indicato dal Progetto di cui se ne Allega una Copia all'Allegato n°5 (Copia Progetto Depositato Fabbricato e Garage Via Giuseppe Giusti 18 b Sassari).

Locali Comuni:

Portineria (Non Presente nell'Immobile Pignorato Oggetto della Presente CTU), Alloggio del Portiere (Non Presente nell'Immobile Pignorato Oggetto della Presente CTU), Lavanderia (Non Presente nell'Immobile Pignorato Oggetto della Presente CTU), Locali Caldaia (Non Presente nell'Immobile Pignorato Oggetto della Presente CTU).

Impianti:

Ascensori (Presente nell'Immobile Oggetto della Presente CTU), Reti Idriche, Fognarie, Riscaldamento Centralizzato (Non Presente nell'Immobile Pignorato Oggetto della Presente CTU).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'Immobile Oggetto della Presente CTU, al Momento del Sopralluogo del 21/04/2026 non Esistono Servitù di Passaggio, né Apparenti, né non Apparenti a Favore di Proprietà Vicine o di Terzi Soggetti, su Nessuna Parte dell'Immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

1. Fondazioni: Le Fondazioni al Momento del Sopralluogo del 21/04/2026 non Presentano Problemi, lo Stato Manutentivo per Effetti Visivi "Non Presentano Comparsa di Crepe o Fessurazioni" Nelle Strutture in Elevazione.

2. Esposizione: L'Esposizione dell'Ingresso dell'Immobile Oggetto della Presente CTU è a Ovest.

3 Altezza Interna Utile Appartamento: L' Altezza Interna Utile al Momento del Sopralluogo del 21/04/2026 è di ml. 3.00.

3.1 Altezza Interna Utile Garage: L'Altezza Interna Utile al Momento del Sopralluogo del 21/04/2026 è di ml.3,57, il Garage Risulta Posizionato Esattamente Sotto il Piano dell'Appartamento dell'Esecutato, da cui si ha Accesso dalla Botola Presente nel Solaio dell'Appartamento Come Evidenziato nell'Immagine n°4 (Botola Accesso al Garage dalla Cucina) di cui se ne Allega una Copia all'Allegato n°9 (Immagini Sopralluogo Fabbricato e Garage Via Giuseppe Giusti 18 b Sassari).

4. Strutture Verticali: Le Strutture Verticali al Momento del Sopralluogo del 21/04/2026 non Presentano

Problemi, lo Stato Manutentivo per Effetti Visivi "Non Presentano Comparsa di Crepe o Fessurazioni" Nelle Strutture in Elevazione.

5. Solai: I Solai Orizzontali al Momento del Sopralluogo del 21/04/2026 non Presentano Problemi, lo Stato Manutentivo per Effetti Visivi "Non Presentano Comparsa di Crepe o Fessurazioni" Nelle Strutture in Elevazione.

6. La Copertura al Momento del Sopralluogo del 21/04/2026 non Presentava Problemi, lo Stato Manutentivo per Effetti Visivi "Non Presentava Comparsa di Crepe o Fessurazioni".

7. Manto di Copertura: al Momento del Sopralluogo del 21/04/2026 non Presentava Problemi, lo Stato Manutentivo per Effetti Visivi "Non Presentava Comparsa di Crepe o Fessurazioni".

8. Pareti Esterne ed Interne: Le Pareti Esterne ed Interne al Momento del Sopralluogo del 21/04/2026 non Presentavano Problemi, lo Stato Manutentivo per Effetti Visivi "Non Presentava Comparsa di Crepe o Fessurazioni".

9. Pavimentazione Interna: La Pavimentazione Interna al Momento del Sopralluogo del 21/04/2026 non Presentava Problemi, lo Stato Manutentivo per Effetti Visivi "Non Presentava Comparsa di Crepe o Fessurazioni".

10. Infissi Esterni ed Interni: al Momento del Sopralluogo del 21/04/2026 non Presentavano Problemi, lo Stato Manutentivo per Effetti Visivi "Non Presentavano Comparsa di Crepe o Fessurazioni o Mal Funzionamento.

10.1 Serranda Garage: al Momento del Sopralluogo del 21/04/2026 si Presentava Arrugginita e Priva di Manutenzione Ordinaria.

11. Volte: Non Presenti.

12. Scale: le Scale Condominiali Comuni Esterne di Accesso all'Appartamento oggetto della Presente CTU non Presentano Difetti, e Neanche Scarsa Manutenzione.

13. Impianto Elettrico, Idrico, Termico, Altri impianti: al Momento del Sopralluogo del 21/04/2026 non Presentavano Problemi.

14. Terreno Esclusivo: Non Presente.

15. Posto Auto: E' Presente un Box Auto Utilizzato come Ripostiglio con Accesso dall'Area Comune Condominiale.

16. Soffitta, Cantina o Simili: Non Sono Presenti Ambienti Simili.

17. Dotazioni Condominiali: Edificio Condominiale con Presenza di Ascensore ai Piani.

18. Altro: Niente da Segnalare.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al Momento del Sopralluogo del 21/04/2026 Risulta Occupato da:

1. L'Esecutato Sig.ra

Nata a

il

CF:

2. Nell'Immobile Vive con

3. Nell'Immobile Vive con

Al Momento del Sopralluogo del 21/04/2026 Erano Presenti:

1. L'Esecutato Sig.ra

Nata a

CF:

3. La

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/1984 al 29/03/1989	1.	Impianto Meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARRIERI COSIMO	11/07/1984	5781	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/03/1989 al 22/12/1997	1.	Passaggio di Proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MANIGA LUIGI		56702	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/1997 al 25/02/2011	1	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Dal 25/02/2011 al 28/04/2025	1.	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari	12/11/2002	5668.1	1998
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede di Aggius	19/06/1998	15	1166
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GALLETTA MARIA	25/02/2011	69547	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di SASSARI	04/03/2011	208.1	2011
		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 attualmente invariata.

Non Esistono Altri Atti Successivi alla Data del Pignoramento 28/04/2025.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 03/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario
Iscritto a Sassari il 04/03/2011

Reg. gen. 3306 - Reg. part. 654

Quota: 1/1

Importo: € 92.596,14

A favore di

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 79.995,19

Interessi: € 12.600,95

Percentuale interessi: 13,61 %

Rogante: Maria Galletta

Data: 25/02/2011

N° repertorio: 69548

N° raccolta: 19943

Trascrizioni

- **Compravendita**

Trascritto a Sassari il 04/03/2011

Reg. gen. 3305 - Reg. part. 2208

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Note: ""

Contratto di Mutuo Fondiario con l'Esecutato ""

F:

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Sassari il 26/05/2025

Reg. gen. 8965 - Reg. part. 7034

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

"" Stipula un Giusto

Oneri di cancellazione

L'Elenco delle Formalità Indicate in Precedenza Sono Considerate in Funzione dell'Ispezione Ipotecaria Documentata di cui se ne Allega una Copia Alla Presente CTU all'Allegato n°11 (Ispezione Ipotecaria Esecutato).

NORMATIVA URBANISTICA

La Normativa Urbanistica per Via Giuseppe Giusti 18/b a Sassari è Definita dal Piano Urbanistico Comunale (PUC) Vigente.

La Zona è Soggetta alla Zonizzazione del Centro Urbano, con Regole Dettagliate sulle NTA e la Variante n.8

(Armonizzazione Destinazioni d'Uso).

Aspetti Chiave della Normativa: Strumento di Pianificazione:

Il Riferimento Principale è il P.U.C. del Comune di Sassari, in Particolare le Carte della Disciplina Urbanistica (Zona TAV 5.5.12).

Verifica Vincoli:

Si Consiglia di Utilizzare il SIT Urbanistica - ArcGIS per la Localizzazione Puntuale e la verifica di Eventuali Vincoli Specifici (Paesaggistici, Storici, ecc.).

Norme Tecniche:

Le NTA (Norme Tecniche di Attuazione) Regolano Destinazioni d'Uso, Indici di Edificabilità, Distanze e Altezze, Recentemente Aggiornate dalla Variante n.8.

"Salva Casa" (2024): Eventuali Regularizzazioni Edilizie sono Soggette alle Disposizioni del DL 69/2024 (Decreto Salva Casa), che ha Modificato l'Accertamento di Conformità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

L'immobile Situato in Via Giuseppe Giusti n° 18/b a Sassari Risulta Conforme alla Legge n° 47/1985 (Primo Condono Edilizio).

Di Seguito i Dettagli Principali Relativi allo Stato Urbanistico dell'Immobile Rilevato da Accertamento Tecnico:

Regolarità Edilizia:

L'Unità Immobiliare è Considerata Regolare ai Sensi della Normativa sul Condono Edilizio.

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.

Epoca di Costruzione: L'Edificio non è Antecedente al 1° settembre 1967, ma è Stato Realizzato Successivamente al 1967.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 699,18

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.398,37

Importo spese straordinarie già deliberate: € 827.114,00

I Dati Indicati Sono Ricavati dal Prospetto Condominiale di Cui se ne Allega una Copia alla Presente CTU All'Allegato n°12 (Prospetto Condominiale Fabbricato Via Giuseppe Giusti 18 b Sassari).

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 Giuseppe Giusti n°18/b, piano 1°
L'Indirizzo Via Giuseppe Giusti n°18/B a Sassari si Trova in un'Area Urbana Consolidata che, Secondo le Norme del Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Sassari, è Classificata Prevalentemente come Zona B (Zone di Completamento Residenziale). Via Giuseppe Giusti a Sassari: La via Dispone di Parcheggi Lineari Lungo la Carreggiata. In Questa Zona di Sassari, le Strisce Blu Sono Generalmente Attive nei Giorni Feriali. Regolamentazione: È Importante Verificare la Segnaletica Verticale sul Posto, Poiché Alcune Aree Potrebbero Essere Riservate ai Residenti con Apposito Permesso. Servizi e Imprese al Civico 18/b o Adiacenti: Sardegna Country: Situato Proprio al Civico 18/B, è il Punto di Riferimento per Attività di Business Legate al Turismo e alla Promozione Locale. Gestione Immobili Comunali: Alcuni Locali Comunali Situati in Via Giusti Sono Stati Oggetto di Interventi di Gestione e Riqualficazione da Parte della Polizia Municipale e dell'Amministrazione Cittadina. Attività e Servizi nel Raggio di Pochi Metri Connettività e Telefonia: Nelle Vicinanze si trova Felici e Connessi, un Centro Multibrand Specializzato in Soluzioni Internet e Voce per Privati e Aziende. Servizi Sanitari e Benessere: CDS - La tua casa della salute: Situato in Via Francesco Porcellana 9, Offre Radiologia, Odontoiatria e Visite Specialistiche. PoliMedical: Centro Polispecialistico in Via A. Deffenu 13a che Copre Diverse Branche Mediche Come Dermatologia e Pediatria. Ispettorato Micologico: Servizio dell'ASL Situato in Via Rizzeddu 21/B per la Consulenza Sulla Raccolta Funghi. Uffici e Consulenza: Ag Generali SASSARI CARLO FELICE: Agenzia Assicurativa Situata in Via Carlo Felice 33/C. Dieffe Services (Buffetti)"" In ""Via Attilio Deffenu 4, Offre Servizi Digitali (SPID, PEC, Firma Digitale) e Articoli per l'Ufficio. Trasporti

e Collegamenti: La Zona è Ben Servita dal Trasporto Pubblico Urbano con Diverse Fermate a Pochi Minuti di Cammino: Via Grazia Deledda 133: Fermata a circa 200 Metri. Via Manzoni: Diverse Fermate Entro i 300 Metri. Linee Bus: Le principali Linee che Transitano nell'Area Sono la 1/, la 3 e la 9329. Per Quanto Riguarda la Gestione dei Rifiuti, la Zona Rientra nel Sistema di Raccolta Differenziata Porta a Porta del Comune di Sassari. Oltre all'Appartamento si Descrive Qui di Seguito il Garage, che si Trova Ubicato all'Interno del Civico 18 Accedendo dal Passo Carraio, si Arriva alla Seconda Serranda del Garage, Percorrendo da Sinistra un'Area Comune (Cortile Condominiale), dalla Destra del Civico 18/b, come da Immagine n°19, di Cui se ne Allega una Copia alla Presente nell'Allegato n°9 (Immagini Sopralluogo Fabbricato e Garage Via Giuseppe Giusti 18/b Sassari). L'Interno del Garage è Evidenziato con le Immagini n°21, n°22, n°23 di Cui se ne Allega una Copia all'Allegato n°9 (Immagini Sopralluogo Fabbricato e Garage Via Giuseppe Giusti 18/b Sassari). Si Allega alla Presente CTU il Progetto delle (Autorimesse/Box) all'Allegato n°5 (Copia Progetto Depositato Fabbricato e Garage Via Giuseppe Giusti 18 b Sassari), Dove si Indica Come Box di Proprietà dell'Esecutato Quello Segnato con il n°16 in Pianta. Si Evidenzia che, il Garage è Utilizzato come Ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 813, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 72, Part. 813, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 182.562,50

Per Calcolare il Valore dell'Immobile Oggetto della Presente CTU, si Sono Considerati i Valori Ottenibili con l'Ausilio dei Coefficienti di Differenziazione (Valori Moltiplicatori che Permettono di Correggere le Quotazioni Medie di Mercato per Ottenere il Valore degli Immobili, le Cui Caratteristiche si Discostano da Quelle Tipiche e si Stabilisce la Media), per Ottenere una Superficie Convenzionale Più Reale Possibile; Specifici per il Secondo Semestre 2025.

Successivamente si è Tenuto Conto della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari Pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, di Cui si Allega una Copia di Tali Valori all'Allegato n°1 (Quotazioni Immobiliari Abitazione) e (Quotazioni Immobiliari Box).

Assolto il Proprio Mandato, il CTU Esperto Ex. art. 568 c.p.c., Deposita la Relazione di Stima Presso Questo Spettabile Tribunale, in Assolvimento dell'Incarico Conferitogli dalla S.V. in Data 01/03/2026 e Resta a Disposizione per Eventuali Chiarimenti,

Il CTU: Geom. Alterio Luigi Lorenzo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via Giuseppe Giusti n°18/b, piano 1°	146,05 mq	1.250,00 €/mq	€ 182.562,50	100,00%	€ 182.562,50
Valore di stima:					€ 182.562,50

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, li 15/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Alterio Luigi Lorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Agenzia Entrate - Immobile Via Giuseppe Giusti 18 b Sassari (Aggiornamento al 03/05/2026)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale Fabbricato e Garage Via Giuseppe Giusti 18 b Sassari (Aggiornamento al 31/03/2026)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura Fabbricato e Garage Via Giuseppe Giusti 18 b Sassari (Aggiornamento al 28/03/2026)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Concessione Edilizia Fabbricato e Garage Via Giuseppe Giusti 18 b Sassari (Aggiornamento al 14/05/2026)
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - Copia Progetto Depositato Fabbricato e Garage Via Giuseppe Giusti 18 b Sassari (Aggiornamento al 14/05/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Calcoli Superfici Fabbricato e Garage Via Giuseppe Giusti 18 b Sassari (Aggiornamento al 31/03/2026)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Attestazione di Prestazione Energetica Fabbricato Via Giuseppe Giusti 18 b Sassari (Aggiornamento al 01/05/2026)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verbale di Inizio Operazioni Peritali Via Giuseppe Giusti 18 b Sassari (Aggiornamento al 21/04/2026)
- ✓ N° 9 Foto - Immagini Sopralluogo Fabbricato e Garage Via Giuseppe Giusti 18 b Sassari (Aggiornamento al 21/04/2026)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Progetto Elaborato dal CTU Fabbricato Via Giuseppe Giusti 18 b Sassari (Aggiornamento al 21/04/2026)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria Esecutato Via Giuseppe Giusti 18 b Sassari (Aggiornamento al 03/05/2026)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Prospetto Condominiale Fabbricato Via Giuseppe Giusti 18 b Sassari (Aggiornamento al 11/03/2026)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Prerizia Immobiliare per la Privacy (Aggiornamento al 15/05/2026)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Giuseppe Giusti n°18/b, piano 1°
L'Indirizzo Via Giuseppe Giusti n°18/B a Sassari si Trova in un'Area Urbana Consolidata che, Secondo le Norme del Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Sassari, è Classificata Prevalentemente come Zona B (Zone di Completamento Residenziale). Via Giuseppe Giusti a Sassari: La via Dispone di Parcheggi Lineari Lungo la Carreggiata. In Questa Zona di Sassari, le Strisce Blu Sono Generalmente Attive nei Giorni Feriali. Regolamentazione: È Importante Verificare la Segnaletica Verticale sul Posto, Poiché Alcune Aree Potrebbero Essere Riservate ai Residenti con Apposito Permesso. Servizi e Imprese al Civico 18/b o Adiacenti: Sardegna Country: Situato Proprio al Civico 18/B, è il Punto di Riferimento per Attività di Business Legate al Turismo e alla Promozione Locale. Gestione Immobili Comunali: Alcuni Locali Comunali Situati in Via Giusti Sono Stati Oggetto di Interventi di Gestione e Riquilificazione da Parte della Polizia Municipale e dell'Amministrazione Cittadina. Attività e Servizi nel Raggio di Pochi Metri Connettività e Telefonia: Nelle Vicinanze si trova Felici e Connessi, un Centro Multibrand Specializzato in Soluzioni Internet e Voce per Privati e Aziende. Servizi Sanitari e Benessere: CDS - La tua casa della salute: Situato in Via Francesco Porcellana 9, Offre Radiologia, Odontoiatria e Visite Specialistiche. PoliMedical: Centro Polispecialistico in Via A. Deffenu 13a che Copre Diverse Branche Mediche Come Dermatologia e Pediatria. Ispettorato Micologico: Servizio dell'ASL Situato in Via Rizzeddu 21/B per la Consulenza Sulla Raccolta Funghi. Uffici e Consulenza: Ag Generali SASSARI CARLO FELICE: Agenzia Assicurativa Situata in Via Carlo Felice 33/C. Dieffe Services (Buffetti)"" In ""Via Attilio Deffenu 4, Offre Servizi Digitali (SPID, PEC, Firma Digitale) e Articoli per l'Ufficio. Trasporti e Collegamenti: La Zona è Ben Servita dal Trasporto Pubblico Urbano con Diverse Fermate a Pochi Minuti di Cammino: Via Grazia Deledda 133: Fermata a circa 200 Metri. Via Manzoni: Diverse Fermate Entro i 300 Metri. Linee Bus: Le principali Linee che Transitano nell'Area Sono la 1/, la 3 e la 9329. Per Quanto Riguarda la Gestione dei Rifiuti, la Zona Rientra nel Sistema di Raccolta Differenziata Porta a Porta del Comune di Sassari. Oltre all'Appartamento si Descrive Qui di Seguito il Garage, che si Trova Ubicato all'Interno del Civico 18 Accedendo dal Passo Carraio, si Arriva alla Seconda Serranda del Garage, Percorrendo da Sinistra un'Area Comune (Cortile Condominiale), dalla Destra del Civico 18/b, come da Immagine n°19, di Cui se ne Allega una Copia alla Presente nell'Allegato n°9 (Immagini Sopralluogo Fabbricato e Garage Via Giuseppe Giusti 18/b Sassari). L'Interno del Garage è Evidenziato con le Immagini n°21, n°22, n°23 di Cui se ne Allega una Copia all'Allegato n°9 (Immagini Sopralluogo Fabbricato e Garage Via Giuseppe Giusti 18/b Sassari). Si Allega alla Presente CTU il Progetto delle (Autorimesse/Box) all'Allegato n°5 (Copia Progetto Depositato Fabbricato e Garage Via Giuseppe Giusti 18 b Sassari), Dove si Indica Come Box di Proprietà dell'Esecutato Quello Segnato con il n°16 in Pianta. Si Evidenzia che, il Garage è Utilizzato come Ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 813, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 72, Part. 813, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La Normativa Urbanistica per Via Giuseppe Giusti 18/b a Sassari è Definita dal Piano Urbanistico Comunale (PUC) Vigente. La Zona è Soggetta alla Zonizzazione del Centro Urbano, con Regole Dettagliate sulle NTA e la Variante n.8 (Armonizzazione Destinazioni d'Uso). Aspetti Chiave della Normativa: Strumento di Pianificazione: Il Riferimento Principale è il P.U.C. del Comune di Sassari, in Particolare le Carte della Disciplina Urbanistica (Zona TAV 5.5.12). Verifica Vincoli: Si Consiglia di Utilizzare il SIT Urbanistica - ArcGIS per la Localizzazione Puntuale e la verifica di Eventuali Vincoli Specifici (Paesaggistici, Storici, ecc.). Norme Tecniche: Le NTA (Norme Tecniche di Attuazione) Regolano Destinazioni d'Uso, Indici di Edificabilità, Distanze e Altezze, Recentemente Aggiornate dalla Variante n.8. "Salva Casa" (2024): Eventuali Regularizzazioni Edilizie sono Soggette alle Disposizioni del DL 69/2024 (Decreto Salva Casa), che ha Modificato l'Accertamento di Conformità.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 65/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Giuseppe Giusti n°18/b, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 813, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 72, Part. 813, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	146,05 mq
Stato conservativo:	Lo Stato Conservativo dell'Immobile Appartamento Oggetto della Presente CTU, al Momento del Sopralluogo del 21/04/2026, si Presenta Normale/Buono, l'Immobile è Abitabile, Ben Tenuto e Funzionante, con Finiture Buone, come Dimostrano le Immagini Allegate alla Presente CTU all'Allegato n°9 (Immagini Sopralluogo Fabbricato e Garage Via Giuseppe Giusti 18/b Sassari). Lo Stato Conservativo dell'Immobile (Garage/Box Auto) Oggetto della Presente CTU, al Momento del Sopralluogo del 21/04/2026, si Presenta con "Degrado Minimo", Indica una Struttura che si Presenta in Condizioni Ottime o Comunque Molto Buone, pur non Essendo Necessariamente Nuova.		
Descrizione:	L'Indirizzo Via Giuseppe Giusti n°18/B a Sassari si Trova in un'Area Urbana Consolidata che, Secondo le Norme del Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Sassari, è Classificata Prevalentemente come Zona B (Zone di Completamento Residenziale). Via Giuseppe Giusti a Sassari: La via Dispone di Parcheggi Lineari Lungo la Carreggiata. In Questa Zona di Sassari, le Strisce Blu Sono Generalmente Attive nei Giorni Feriali. Regolamentazione: È Importante Verificare la Segnaletica Verticale sul Posto, Poiché Alcune Aree Potrebbero Essere Riservate ai Residenti con Apposito Permesso. Servizi e Imprese al Civico 18/b o Adiacenti: Sardegna Country: Situato Proprio al Civico 18/B, è il Punto di Riferimento per Attività di Business Legate al Turismo e alla Promozione Locale. Gestione Immobili Comunali: Alcuni Locali Comunali Situati in Via Giusti Sono Stati Oggetto di Interventi di Gestione e Riquilibrificazione da Parte della Polizia Municipale e dell'Amministrazione Cittadina. Attività e Servizi nel Raggio di Pochi Metri Connettività e Telefonia: Nelle Vicinanze si trova Felici e Connessi, un Centro Multibrand Specializzato in Soluzioni Internet e Voce per Privati e Aziende. Servizi Sanitari e Benessere: CDS - La tua casa della salute: Situato in Via Francesco Porcellana 9, Offre Radiologia, Odontoiatria e Visite Specialistiche. PoliMedical: Centro Polispecialistico in Via A. Deffenu 13a che Copre Diverse Branche Mediche Come Dermatologia e Pediatria. Ispettorato Micologico: Servizio dell'ASL Situato in Via Rizzeddu 21/B per la Consulenza Sulla Raccolta Funghi. Uffici e Consulenza: Ag Generali SASSARI CARLO FELICE: Agenzia Assicurativa Situata in Via Carlo Felice 33/C. Dieffe Services (Buffetti)™: In ""Via Attilio Deffenu 4, Offre Servizi Digitali (SPID, PEC, Firma Digitale) e Articoli per l'Ufficio. Trasporti e Collegamenti: La Zona è Ben Servita dal Trasporto Pubblico Urbano con Diverse Fermate a Pochi Minuti di Cammino: Via Grazia Deledda 133: Fermata a circa 200 Metri. Via Manzoni: Diverse Fermate Entro i 300 Metri. Linee Bus: Le principali Linee che Transitano nell'Area Sono la 1/, la 3 e la 9329. Per Quanto Riguarda la Gestione dei Rifiuti, la Zona Rientra nel Sistema di Raccolta Differenziata Porta a Porta del Comune di Sassari. Oltre all'Appartamento si Descrive Qui di Seguito il Garage, che si Trova Ubicato all'Interno del Civico 18 Accedendo dal Passo Carraio, si Arriva alla Seconda Serranda del Garage, Percorrendo da Sinistra un'Area Comune (Cortile Condominiale), dalla Destra del Civico 18/b, come da Immagine n°19, di Cui se ne Allega una Copia alla Presente nell'Allegato n°9 (Immagini Sopralluogo Fabbricato e Garage Via Giuseppe Giusti 18/b Sassari). L'Interno del Garage è Evidenziato con le Immagini n°21, n°22, n°23 di Cui se ne Allega una Copia all'Allegato n°9 (Immagini Sopralluogo Fabbricato e Garage Via Giuseppe Giusti 18/b Sassari). Si Allega alla Presente CTU il Progetto delle (Autorimesse/Box) all'Allegato n°5 (Copia Progetto Depositato Fabbricato e Garage Via Giuseppe Giusti 18 b Sassari), Dove si Indica Come Box di Proprietà dell'Esecutato Quello Segnato con il n°16 in Pianta. Si Evidenzia che, il Garage è Utilizzato come Ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al Momento del Sopralluogo del 21/04/2026 Risulta Occupato da: 1. L'Esecutato ; Nata a : _____ CF: _____ 2. Nell'Immobile Vive con _____		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario

Iscritto a Sassari il 04/03/2011

Reg. gen. 3306 - Reg. part. 654

Quota: 1/1

Importo: € 92.596,14

A favore di

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 79.995,19

Interessi: € 12.600,95

Percentuale interessi: 13,61 %

Rogante: Maria Galletta

Data: 25/02/2011

N° repertorio: 69548

N° raccolta: 19943

Trascrizioni

- **Compravendita**

Trascritto a Sassari il 04/03/2011

Reg. gen. 3305 - Reg. part. 2208

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Note: ""

Contratto di Mutuo Fondiario con l'Esecutato "" (Creditore Procedente)"" Stipula un Giusto

F: l

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Sassari il 26/05/2025

Reg. gen. 8965 - Reg. part. 7034

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura