

## TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Floris Giovannangela, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 5  |
| Premessa .....  | 5  |
| Descrizione .....   | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 89.....  | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Alghero (SS) - Viale Europa, 89.....       | 6  |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 93 .....   | 6  |
| Lotto Unico .....   | 7  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                    | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 89.....  | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Alghero (SS) - Viale Europa, 89.....       | 7  |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 93 .....   | 7  |
| Titolarità.....   | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 89.....  | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Alghero (SS) - Viale Europa, 89.....       | 8  |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 93 .....   | 8  |
| Consistenza.....  | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 89.....  | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Alghero (SS) - Viale Europa, 89.....       | 8  |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 93 .....   | 9  |
| Cronistoria Dati Catastali .....  | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 89.....  | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Alghero (SS) - Viale Europa, 89.....       | 10 |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 93.....    | 11 |
| Dati Catastali .....  | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 89 ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Alghero (SS) - Viale Europa, 89.....       | 12 |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 93.....    | 13 |
| Stato conservativo .....  | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 89.....  | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Alghero (SS) - Viale Europa, 89.....       | 14 |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 93.....    | 14 |

|  |    |
|--|----|
| Parti Comuni.....  | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 89..... | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Alghero (SS) - Viale Europa, 89.....      | 14 |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 93.....   | 14 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                    | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 89..... | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Alghero (SS) - Viale Europa, 89.....      | 15 |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 93.....   | 15 |
| Stato di occupazione.....  | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 89..... | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Alghero (SS) - Viale Europa, 89.....      | 16 |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 93.....   | 16 |
| Provenienze Ventennali.....  | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 89..... | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Alghero (SS) - Viale Europa, 89.....      | 18 |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 93.....   | 18 |
| Formalità pregiudizievoli.....   | 19 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 89..... | 19 |
| <b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Alghero (SS) - Viale Europa, 89.....      | 20 |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 93.....   | 20 |
| Normativa urbanistica.....   | 21 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 89..... | 21 |
| <b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Alghero (SS) - Viale Europa, 89.....      | 21 |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 93.....   | 21 |
| Regolarità edilizia.....   | 21 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 89..... | 21 |
| <b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Alghero (SS) - Viale Europa, 89.....      | 22 |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 93.....   | 22 |
| Vincoli od oneri condominiali.....   | 23 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 89..... | 23 |
| <b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Alghero (SS) - Viale Europa, 89.....      | 23 |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 93.....   | 23 |

|  |                   |    |
|--|-------------------|----|
| Stima / Formazione lotti.....                                    | ASTE GIUDIZIARIE® | 24 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                      | ASTE GIUDIZIARIE® | 27 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   |                   | 27 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2024 del R.G.E..... |                   | 29 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 181.967,00</b> .....      |                   | 29 |



All'udienza del 04/07/2024, il sottoscritto Arch. Floris Giovannangela, con studio in Via XX Settembre, 100 - 07041 - Alghero (SS), email giovannangelafloris@gmail.com, PEC giovannangela.floris@archiworldpec.it, Tel. 3355261334, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 89
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Alghero (SS) - Viale Europa, 89
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 93

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89**

L'unità immobiliare è costituita da un APPARTAMENTO posto al piano primo di uno stabile facente parte di un complesso immobiliare di sei palazzine a destinazione residenziale, denominato "Las Floridas", sito in Viale Europa n° 89, zona semi periferica della città limitrofa alle spiagge, ben servita e facilmente accessibile.

L'edificio (Palazzina A2) si sviluppa su un piano seminterrato occupato da cantine e quattro piani fuori terra a destinazione residenziale; è inserito all'interno di un complesso edilizio con giardini, cortili e posti auto di pertinenza.

L'unità è accessibile da Viale Europa al civico 89 tramite cancelletto e successivo vialetto pedonale che conduce all'ingresso e al vano scala condominiale dello stabile; non è presente ascensore e/o montascale.

Il portoncino di ingresso dal vano scala immette in una zona giorno che affaccia su ampio balcone; sul soggiorno si apre un cucinino e un disimpegno che conduce a due camere da letto e al servizio igienico.

Tutti i locali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre, ad eccezione del disimpegno. L'altezza netta degli ambienti è di cm 275.

L'APPARTAMENTO si sviluppa su:

- superficie netta mq 52,56 oltre balcone mq 13,98
- superficie lorda mq 64,24 oltre balcone mq 15,06
- superficie commerciale complessiva di mq 68,76

Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/01/2025.

Custode delle chiavi: I.V.G. Sassari

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89**

L'unità immobiliare è costituita da una CANTINA posta al piano seminterrato di uno stabile facente parte di un complesso immobiliare di sei palazzine a destinazione residenziale, denominato "Las Floridas", sito in Viale Europa n° 89, zona semi periferica della città limitrofa alle spiagge, ben servita e facilmente accessibile.

L'edificio (Palazzina A2) si sviluppa su un piano seminterrato occupato da cantine e quattro piani fuori terra a destinazione residenziale; è inserito all'interno di un complesso edilizio con giardini, cortili e posti auto di pertinenza.

L'unità è accessibile da Viale Europa al civico 89 tramite cancelletto e successivo vialetto pedonale che conduce all'ingresso e al vano scala condominiale dello stabile; non è presente ascensore e/o montascale.

L'accesso avviene tramite una porta metallica, attraverso uno dei tre corridoi di distribuzione alle cantine. Si tratta di un piccolo locale scantinato destinato a deposito, aerato ed illuminato naturalmente da una finestra posta appena sotto il soffitto. L'altezza netta degli ambienti è di cm 245.

LA CANTINA si sviluppa su:

- superficie netta mq 8,60
- superficie lorda mq 10,55
- superficie commerciale complessiva di mq 10,55

Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/01/2025.

Custode delle chiavi: I.V.G. Sassari

## **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 93**

L'unità immobiliare è costituita da un POSTO AUTO SCOPERTO posto all'interno del cortile di pertinenza del complesso immobiliare di sei palazzine a destinazione residenziale, denominato "Las Floridas", sito in Viale Europa, zona semi periferica della città limitrofa alle spiagge, ben servita e facilmente accessibile.

Il posto auto è accessibile tramite passo carrabile con cancello automatizzato ubicato al civico 93 di Viale Europa che immette su viabilità interna; un ulteriore accesso carrabile con cancello automatizzato, non funzionante, è ubicato al civico 87.

L'area di dimensione regolare pari a mt 2,66 X 4,50 è identificata con il n. 12 e risulta contrassegnata da segnaletica, orizzontale seppur poco visibile; è priva di dissuasori, pertanto, liberamente utilizzabile da tutti i condomini.

Il POSTO AUTO SCOPERTO si sviluppa su:

- superficie netta e lorda mq 11,98
- superficie commerciale complessiva di mq 11,98

Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso in quanto il cancelletto pedonale che immette nel complesso immobiliare risulta aperto.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 89
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Alghero (SS) - Viale Europa, 89
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 93

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89

Risulta in atti relazione notarile sostitutiva della Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Padova, datata 28/02/2024, attestante alla stessa data le risultanze catastali e quelle dei registri immobiliari riferibili all'ultimo ventennio.

E' stato necessario integrare la documentazione con ulteriori visure catastali e ipotecarie aggiornate al 28/01/2025 utilizzate per la ricerca presso l'archivio edilizia privata e per la verifica dei passaggi di proprietà. In particolare nella relazione notarile non viene menzionato l'Atto di Compravendita tra i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Trascrizione del 08/09/1995 - Registro Particolare 7472 Registro Generale 10898 Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio 122964 del 01/09/1995) successivamente rettificato in quanto l'unità negoziale oggetto di vendita era stata indicata con dati catastali errati (Trascrizione del 02/11/2005 - Registro Particolare 17411 Registro Generale 24046 Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio 40922/16072 del 25/10/2005).

### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89

Vale quanto specificato per il Bene 1.

### BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 93

Vale quanto specificato per il Bene 1.

## TITOLARITÀ

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89

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

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

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

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

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89**

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

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

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

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

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 93**

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

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

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

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

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 52,56 mq         | 64,24 mq         | 1            | 64,24 mq                 | 2,75 m   | Primo |
| Balcone                                      | 13,98 mq         | 15,06 mq         | 0,3          | 4,52 mq                  | 0,00 m   | Primo |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>68,76 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>68,76 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano        |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|--------------|
| Cantina                                      | 8,60 mq          | 10,55 mq         | 1            | 10,55 mq                 | 2,48 m   | Seminterrato |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>10,55 mq</b>          |          |              |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |              |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>10,55 mq</b>          |          |              |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 93

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Posto auto scoperto                          | 11,98 mq         | 11,98 mq         | 1            | 11,98 mq                 | 0,00 m   | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>11,98 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>11,98 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 61, Part. 717, Sub. 4<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 4,5 vani<br>Rendita € 0,67<br>Piano 1   |
| Dal 01/01/1992 al 01/09/1995 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 61, Part. 717, Sub. 4<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 4,5 vani<br>Rendita € 569,39<br>Piano 1 |
| Dal 01/09/1995 al 25/10/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 61, Part. 717, Sub. 4<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 4,5 vani<br>Rendita € 569,39<br>Piano 1 |
| Dal 25/10/2005 al 15/05/2012 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 61, Part. 717, Sub. 4  |

|                              |                   |   |
|------------------------------|-------------------|---|
|                              |                   | Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 4,5 vani<br>Rendita € 569,39<br>Piano 1   |
| Dal 15/05/2012 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 61, Part. 1430, Sub. 129<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 4,5 vani<br>Rendita € 569,39<br>Piano 1  |
| Dal 09/11/2015 al 16/07/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 61, Part. 1430, Sub. 129<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 4,5 vani<br>Superficie catastale Totale: 70 mq Totale escluse<br>aree scoperte: 65 mq<br>Rendita € 569,39<br>Piano 1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali risultanti dai titoli di cui alle provenienze sotto riportate.

Nella situazione degli intestati dal 25/10/2005 si rilevano "Passaggi intermedi da esaminare": (DATI DERIVATI DA: Atto del 25/10/2005 Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede SASSARI (SS) Repertorio n. 40922 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 17412.1/2005 Reparto PI di SASSARI in atti dal 07/11/2005).

Come riportato nel certificato notarile al 22/12/1980, data di stipula dell'Atto di Compravendita dei coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, "le unità immobiliari non sono ancora allibrate nel N.C.E.U. ma sono identificate nelle planimetrie registrate presso l'U.T.E. di Sassari il 09/10/1980 ai n.ri 1297 (appartamento) e 1306 (cantina) ed il 12/12/1980 al n. 1732 (posto macchina). Dalla corrispondenza catastale effettuata presso il Catasto di Sassari, risulta che:

- il protocollo n. 1297 del 1980 corrisponde all'unità censita al Comune di Alghero al Figlio 61 mappale 1430 subalterno 129;
- il protocollo n. 1306 del 1980 corrisponde all'unità censita al Comune di Alghero al Figlio 61 mappale 1430 subalterno 138;
- il protocollo n. 1732 del 1980 corrisponde all'unità censita al Comune di Alghero al Figlio 61 mappale 1430 subalterno 162."

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 61, Part. 717, Sub. 13<br>Categoria C2<br>Cl.1, Cons. 8 mq<br>Rendita € 0,02<br>Piano IS  |
| Dal 01/01/1992 al 01/09/1995 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 61, Part. 717, Sub. 13<br>Categoria C2<br>Cl.1, Cons. 8 mq<br>Rendita € 12,39<br>Piano IS |
| Dal 01/09/1995 al 25/10/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 61, Part. 717, Sub. 13  |

|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
|                              |                   | Categoria C2<br>Cl.1, Cons. 8 mq<br>Rendita € 12,39<br>Piano IS  |
| Dal 25/10/2005 al 15/05/2012 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 61, Part. 717, Sub. 13<br>Categoria C2<br>Cl.1, Cons. 8 mq<br>Rendita € 12,39<br>Piano IS   |
| Dal 15/05/2012 al 26/08/2013 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 61, Part. 1430, Sub. 138<br>Categoria C2<br>Cl.1, Cons. 8 mq<br>Rendita € 12,39<br>Piano IS                                       |
| Dal 26/08/2013 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 61, Part. 1430, Sub. 138<br>Categoria C2<br>Cl.1, Cons. 8 mq<br>Rendita € 12,39<br>Piano S1                                       |
| Dal 09/11/2015 al 16/07/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 61, Part. 1430, Sub. 138<br>Categoria C2<br>Cl.1, Cons. 8 mq<br>Superficie catastale Totale: 11 mq<br>Rendita € 12,39<br>Piano S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali risultanti dai titoli di cui alle provenienze sotto riportate.  
Vale quanto specificato per il Bene 1.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 93**

| <b>Periodo</b>               | <b>Proprietà</b>  | <b>Dati catastali</b>  |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 61, Part. 719, Sub. 12<br>Categoria C6<br>Cl.1, Cons. 11 mq<br>Rendita € 0,05<br>Piano T  |
| Dal 01/01/1992 al 01/09/1995 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 61, Part. 719, Sub. 12<br>Categoria C6<br>Cl.1, Cons. 11 mq<br>Rendita € 28,97<br>Piano T |
| Dal 01/09/1995 al 25/10/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 61, Part. 719, Sub. 12<br>Categoria C6<br>Cl.1, Cons. 11 mq<br>Rendita € 28,98<br>Piano T |
| Dal 25/10/2005 al 15/05/2012 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 61, Part. 719, Sub. 12<br>Categoria C6<br>Cl.1, Cons. 11 mq                               |

|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
|                              |                   | Rendita € 28,97<br>Piano T   |
| Dal 15/05/2012 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 61, Part. 1430, Sub. 162<br>Categoria C6<br>Cl.1, Cons. 11 mq<br>Rendita € 28,97<br>Piano T                                       |
| Dal 09/11/2015 al 16/07/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 61, Part. 1430, Sub. 126<br>Categoria C6<br>Cl.1, Cons. 11 mq<br>Superficie catastale Totale: 11 mq<br>Rendita € 28,97<br>Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali risultanti dai titoli di cui alle provenienze sotto riportate. Vale quanto specificato per il Bene 1.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |  |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|--|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |  |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale                                 | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 61     | 1430  | 129  |                     | A2        | 1      | 4,5 vani    | Totale: 70 mq<br>Totale escluse aree scoperte: 65 mq | 569,39 € | 1     |          |

#### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Sassari è sostanzialmente conforme allo stato di fatto accertato. I dati identificativi del bene, ossia indirizzo, numero civico, piano, foglio, particella e subalterno, indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nella visura catastale.

### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                        |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|------------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                        |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale   | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 61     | 1430  | 138  |                     | C2        | 1      | 8 mq        | Totale:<br>11 mq<br>mq | 12,39 € | S1    |          |

#### Corrispondenza catastale

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

Vale quanto specificato per il Bene 1.

#### BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 93

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 61     | 1430  | 126  |                     | C6        | 1      | 11 mq       | Totale:<br>11 mq     | 28,97 € | T     |          |

#### Corrispondenza catastale

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

Vale quanto specificato per il Bene 1.

ASTE GIUDIZIARIE®  
STATO CONSERVATIVO

ASTE GIUDIZIARIE®

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
13 di 30

L'appartamento, completo di rifiniture ed impianti e con la presenza di beni al suo interno, risulta alla data del sopralluogo, funzionante e in discreto stato di conservazione e manutenzione. Si rilevano tracce di umidità da condensa sul soffitto del soggiorno e il distacco di alcune piastrelle del pavimento del terrazzo; una porzione del pavimento di una delle due camere da letto è stato sostituito.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89**

La cantina, con la presenza di beni al suo interno, risulta alla data del sopralluogo in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Si rilevano tracce di umidità nelle murature contro terra e nel solaio di copertura.

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 93**

Superficie della pavimentazione e della segnaletica orizzontale in medie condizioni di manutenzione.

### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89**

L'immobile è posto all'interno di uno stabile pluripiano composto di diverse unità immobiliari. Risultano parti comuni, i vialetti pedonali, i giardini, l'androne d'ingresso e il vano scala. Le parti comuni dell'edificio di cui l'immobile fa parte risultano quelle individuate e disciplinate dall'art. 1117 del C.C.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89**

L'immobile è posto all'interno di uno stabile pluripiano composto di diverse unità immobiliari. Risultano parti comuni, i vialetti pedonali, i giardini, l'androne d'ingresso e il vano scala. Le parti comuni dell'edificio di cui l'immobile fa parte risultano quelle individuate e disciplinate dall'art. 1117 del C.C.

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 93**

Il bene è posto su area cortilizia all'interno del complesso immobiliare denominato "Las Floridas", composto di diverse unità residenziali, cantine e posti auto scoperti. Risultano parti comuni stradine d'accesso e aree di manovra. Le parti comuni dell'edificio di cui l'immobile fa parte risultano quelle individuate e disciplinate dall'art. 1117 del C.C.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89**

L'edificio in cui è ubicata l'unità fa parte di un complesso edilizio composto da sei palazzine; prospetta su Viale Europa e cortile di pertinenza in parte destinato a posti auto scoperti e aree di manovra. Allo stato attuale lo stabile risulta ultimato in ogni sua parte.

L'unità, posta al piano primo, è destinata a civile abitazione e presenta affaccio principale orientato a Nord-Est, affaccio laterale a Sud-Est, affaccio secondario a Sud-Ovest, tutti prospicienti il cortile, l'ultimo lato in aderenza

con altra unità.

L'edificio è stato edificato tra il 1978 e il 1980 con la conseguente tipologia costruttiva, impiantistica ed estetica del periodo.

#### ALTEZZA

L'altezza interna utile al piano primo è pari a cm 275.

#### STRUTTURA

La struttura verticale appare in muratura portante in blocchi di cls e pilastri in CA; i tramezzi sono in mattoni laterizi forati.

#### SOLAI

I solai sono presumibilmente in laterocemento. I divisori interni sono realizzati in forati.

#### FINITURE

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, il battiscopa in legno. Il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica. Il cucinino è in muratura con piano in marmo e rivestimento in ceramica sarda.

#### INFISSI

Gli infissi di finestra e portafinestra sono realizzati in legno e vetro singolo con avvolgibile in plastica. Le porte interne sono in legno verniciato. La porta di ingresso è di tipo semplice in legno a un anta.

#### SANITARI

Il servizio igienico è completo di tutti i sanitari e della rubinetteria occorrente per il buon funzionamento e precisamente: lavabo, doccia, bidet e water.

#### IMPIANTI

L'impianto elettrico è sottotraccia e non risulta a norma. L'impianto idrico e fognario sono sottotraccia e collegati alle reti cittadine. L'acqua calda sanitaria è prodotta dallo scaldabagno elettrico posto nel servizio igienico. Non è presente impianto di riscaldamento o climatizzazione. E' presente l'antenna TV centralizzata.

#### BALCONE

Il balcone accessibile dalla zona giorno è pavimentato con piastrelle di gres e delimitato da parapetto in muratura.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89**

Si tratta di un piccolo locale scantinato destinato a deposito. Le pareti e il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Il pavimento è in piastrelle di ceramica. La finestra è in legno posta appena sotto il soffitto. La porta di ingresso è metallica. L'altezza interna utile è pari a cm 245.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 93**

Si tratta di un posto auto scoperto su area cortilizia pavimentata; l'area identificata con il n. 12 risulta contrassegnata da segnaletica orizzontale, seppur poco visibile, priva di dissuasori.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89**

L'immobile risulta libero

L'accesso all'immobile effettuato in data 14/01/2025 (dopo un tentativo di accesso il 30/09/2024), al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, alla presenza del delegato dell'IVG \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stato eseguito forzatamente con l'ausilio del fabbro che ha sostituito la serratura della porta d'ingresso.

**BENE N° 2 - CANTINA UBCATA A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89**

L'immobile risulta libero

L'accesso all'immobile effettuato in data 14/01/2025 (dopo un tentativo di accesso il 30/09/2024), al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, alla presenza del delegato dell'IVG \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stato eseguito forzatamente con l'ausilio del fabbro che ha sostituito la serratura della porta d'ingresso.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBCATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 93**

L'immobile risulta libero

L'accesso al bene effettuato in data 14/01/2025 (dopo un tentativo di accesso il 30/09/2024), al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, alla presenza del delegato dell'IVG \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stato eseguito senza ricorrere all'accesso forzoso in quanto il cancelletto pedonale che immette nel complesso immobiliare risulta aperto. L'area è priva di dissuasori, pertanto, liberamente utilizzabile da tutti i condomini.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBCATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89**

| Periodo        | Proprietà         | Atti   |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 22/12/1980 | **** Omissis **** | <b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>                         |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Dott. Antonello<br>Simone Scanu Notaio<br>in Sassari | 22/12/1980  | 56544                |                    |

|                |                   |  |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                        |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Sassari                                    | 12/01/1981  | 387                  | 320                |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                       |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   |  |             |                      |                    |
|                |                   | <b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>               |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                             | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
| Dal 25/10/2005 | **** Omissis **** | Dott. Cosimo Carrieri<br>Notaio in Sassari | 25/10/2005  | 40922/16072          |                    |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                        |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Sassari                                    | 02/11/2005  | 24047                | 17412              |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                       |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   |  |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie degli immobili in oggetto risulta inoltre il seguente atto:

-ATTO DI COMPRAVENDITA trascrizione a favore della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08/09/1995, Registro Particolare 7472 Registro Generale 10898, Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio 122964 del 01/09/1995.

L'atto è stato rettificato, in quanto l'unità negoziale oggetto di vendita era stata indicata con dati catastali errati, con ATTO DI COMPRAVENDITA trascrizione a favore della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 02/11/2005, Registro Particolare 17411 Registro Generale 24046, Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio 40922/16072 del 25/10/2005.

Come riportato nel certificato notarile in riferimento alla nota del 12/01/1981 ai nn. 387/320 "le unità immobiliari non sono ancora allibrate nel N.C.E.U. ma sono identificate nelle planimetrie registrate presso l'U.T.E. di Sassari il 09/10/1980 ai n.ri 1297 (appartamento) e 1306 (cantina) ed il 12/12/1980 al n. 1732 (posto macchina). Dalla corrispondenza catastale effettuata presso il Catasto di Sassari, risulta che:

- il protocollo n. 1297 del 1980 corrisponde all'unità censita al Comune di Alghero al Figlio 61 mappale 1430 subalterno 129;
- il protocollo n. 1306 del 1980 corrisponde all'unità censita al Comune di Alghero al Figlio 61 mappale 1430 subalterno 138;
- il protocollo n. 1732 del 1980 corrisponde all'unità censita al Comune di Alghero al Figlio 61 mappale 1430 subalterno 162."

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89**

| Periodo        | Proprietà         | Atti   |                |                      |                    |
|----------------|-------------------|--|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 22/12/1980 | **** Omissis **** | <b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>                         |                |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                                       | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Dott. Antonello<br>Simone Scanu Notaio<br>in Sassari | 22/12/1980     | 56544                |                    |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                                  |                |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>  | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Sassari  | 12/01/1981     | 387                  | 320                |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                                 |                |                      |                    |
| <b>Presso</b>  | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>                                       | <b>Vol. N°</b> |                      |                    |
|                |                   |  |                |                      |                    |
| Dal 25/10/2005 | **** Omissis **** | <b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>                         |                |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                                       | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Dott. Cosimo Carrieri<br>Notaio in Sassari           | 25/10/2005     | 40922/16072          |                    |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                                  |                |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>  | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Sassari  | 02/11/2005     | 24047                | 17412              |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                                 |                |                      |                    |
| <b>Presso</b>  | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>                                       | <b>Vol. N°</b> |                      |                    |
|                |                   |  |                |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Vale quanto specificato per il Bene 1.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 93**

| Periodo        | Proprietà         | Atti                         |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 22/12/1980 | **** Omissis **** | <b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b> |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>               | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |

|                |                   |  |             |                      |                    |  |
|----------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|--|
|                |                   | Dott. Antonello Simone Scanu Notaio in Sassari | 22/12/1980  | 56544                |                    |  |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                            |             |                      |                    |  |
|                |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |  |
|                |                   | Sassari  | 12/01/1981  | 387                  | 320                |  |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                           |             |                      |                    |  |
| Dal 25/10/2005 | **** Omissis **** | <b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>                   |             |                      |                    |  |
|                |                   | <b>Rogante</b>                                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |  |
|                |                   | Dott. Cosimo Carrieri Notaio in Sassari        | 25/10/2005  | 40922/16072          |                    |  |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                            |             |                      |                    |  |
|                |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |  |
| Sassari        | 02/11/2005        | 24047  | 17412       |                      |                    |  |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                           |             |                      |                    |  |
|                |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |  |
|                |                   |  |             |                      |                    |  |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Vale quanto specificato per il Bene 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89**

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del tribunale di Sassari  
Iscritto a Sassari il 11/08/2022  
Reg. gen. 14074 - Reg. part. 1837  
Importo: € 34.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Civile di Sassari

**Trascrizioni**

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Sassari il 19/02/2024

Reg. gen. 2845 - Reg. part. 2294

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

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

**BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89**

**Iscrizioni**

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del tribunale di Sassari

Iscritto a Sassari il 11/08/2022

Reg. gen. 14074 - Reg. part. 1837

Importo: € 34.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Sassari

Data: 15/01/2022

N° repertorio: 26/2022

**Trascrizioni**

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Sassari il 19/02/2024

Reg. gen. 2845 - Reg. part. 2294

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

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

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBIcato A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 93**

**Iscrizioni**

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del tribunale di Sassari

Iscritto a Sassari il 11/08/2022

Reg. gen. 14074 - Reg. part. 1837

Importo: € 34.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Sassari

Data: 15/01/2022

N° repertorio: 26/2022

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Sassari il 19/02/2024

Reg. gen. 2845 - Reg. part. 2294

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89**

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Alghero è il P.R.G. approvato con D.A. n. 1427/U del 05/12/84. Secondo le previsioni del PRG il mappale 1430 del Fg. 61 ricade all'interno delle Zone B di completamento residenziale sottozona B3h per le quali si rimanda agli artt. 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione. La destinazione d'uso "residenziale" è tra quelle ammesse nella suddetta sottozona. Il fabbricato residenziale (Palazzina A2) è stato realizzato nell'ambito del Piano di Lottizzazione denominato "Porta D'Oro".

L'immobile ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 13 - Alghero - tutelato dal Piano Paesaggistico Regionale, pertanto risulta sottoposta alle condizioni o limitazioni introdotte dal suddetto piano.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89**

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Alghero è il P.R.G. approvato con D.A. n. 1427/U del 05/12/84. Secondo le previsioni del PRG il mappale 1430 del Fg. 61 ricade all'interno delle Zone B di completamento residenziale sottozona B3h per le quali si rimanda agli artt. 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione. La destinazione d'uso "residenziale" è tra quelle ammesse nella suddetta sottozona. Il fabbricato residenziale (Palazzina A2) è stato realizzato nell'ambito del Piano di Lottizzazione denominato "Porta D'Oro".

L'immobile ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 13 - Alghero - tutelato dal Piano Paesaggistico Regionale, pertanto risulta sottoposta alle condizioni o limitazioni introdotte dal suddetto piano.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 93**

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Alghero è il P.R.G. approvato con D.A. n. 1427/U del 05/12/84. Secondo le previsioni del PRG il mappale 1430 del Fg. 61 ricade all'interno delle Zone B di completamento residenziale sottozona B3h per le quali si rimanda agli artt. 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione. La destinazione d'uso "residenziale" è tra quelle ammesse nella suddetta sottozona. Il fabbricato residenziale (Palazzina A2) è stato realizzato nell'ambito del Piano di Lottizzazione denominato "Porta D'Oro".

L'immobile ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 13 - Alghero - tutelato dal Piano Paesaggistico Regionale, pertanto risulta sottoposta alle condizioni o limitazioni introdotte dal suddetto piano.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89**

L'immobile risulta agibile.

#### TITOLI ABILITATIVI

Per la verifica della regolarità edilizia dell'immobile è stato effettuato accesso agli atti presso l'archivio Edilizia Privata del Comune di Alghero (Prot. 0059440/2024 del 24/07/2024). Dalla ricerca presso l'archivio risulta che il complesso in cui è ubicato l'immobile è stato edificato a partire dal 1978 (con la denominazione Complesso Residenziale Las Floridas). L'unità in oggetto è stata edificata in base ai seguenti titoli abilitativi:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 57/78 rilasciata il 21/03/1978 alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Nuova costruzione Lott. Porta D'Oro" su progetto redatto dall'arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (P.E. n. 1/78);
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 64/80 rilasciato il 16/11/1980 alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dell'edificio sito in Zona Cuguttu identificato in catasto al Foglio 61 Mappale 511 e 514 con destinazione abitazione Palazzina A2.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 14/01/2025 è sostanzialmente corrispondente al progetto allegato alla concessione edilizia n. 57/78; si rileva un'altezza interna di 2,75 ml, inferiore a quella autorizzata di 2,80 ml, e una difformità nel prospetto principale relativa alla larghezza della finestra del cucinino.

La difformità prospettica rilevata allo stato attuale risulta sanabile in accertamento di conformità (art. 16 comma 1 della L.R. n.23/85); sono fatte salve le considerazioni e valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica cui perverrà il competente Ufficio Edilizia Privata al momento della presentazione dell'istanza. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto dei costi e degli oneri per la regolarizzazione della suddetta difformità.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89**

L'immobile risulta agibile.

#### TITOLI ABILITATIVI

Vale quanto specificato per il Bene 1.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 14/01/2025 è sostanzialmente corrispondente al progetto allegato alla concessione edilizia n. 57/78; si rileva un'altezza interna di 2,48 ml, inferiore a quella autorizzata di 2,50 ml.

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 93**

#### TITOLI ABILITATIVI

Vale quanto specificato per il Bene 1.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 14/01/2025 è sostanzialmente corrispondente al progetto allegato alla concessione edilizia n. 57/78.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89**

---

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

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.944,67

A seguito di richiesta presentata all'amministratore del condominio Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la stessa in data 28/01/2025 ha fornito il prospetto relativo agli oneri condominiali dovuti dal proprietario debitore. Sono a carico dell'acquirente le spese condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente pari a euro 1.944,67 (art. 63 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile).

Si segnala inoltre che risulta un debito a carico del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al 31/12/2023 pari a euro 11.417,88; per il recupero della su detta somma è stata depositata dal Condominio Las Florinas richiesta di ingiunzione ed il decreto è già stato emesso.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 89**

---

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

Vale quanto specificato per il Bene 1.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIALE EUROPA, 93**

---

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

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La valutazione è stata espressa mediante il criterio di stima del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari operanti nel territorio, consultando le banche dati nazionali (O.M.I. Osservatorio dei Valori Immobiliari e B.I. Borsino Immobiliare per i fabbricati).

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 89

L'unità immobiliare è costituita da un APPARTAMENTO posto al piano primo di uno stabile facente parte di un complesso immobiliare di sei palazzine a destinazione residenziale, denominato "Las Floridas", sito in Viale Europa n° 89, zona semi periferica della città limitrofa alle spiagge, ben servita e facilmente accessibile. L'edificio (Palazzina A2) si sviluppa su un piano seminterrato occupato da cantine e quattro piani fuori terra a destinazione residenziale; è inserito all'interno di un complesso edilizio con giardini, cortili e posti auto di pertinenza. L'unità è accessibile da Viale Europa al civico 89 tramite cancelletto e successivo vialetto pedonale che conduce all'ingresso e al vano scala condominiale dello stabile; non è presente ascensore e/o montascale. Il portoncino di ingresso dal vano scala immette in una zona giorno che affaccia su ampio balcone; sul soggiorno si apre un cucinino e un disimpegno che conduce a due camere da letto e al servizio igienico. Tutti i locali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre, ad eccezione del disimpegno. L'altezza netta degli ambienti è di cm 275. L'APPARTAMENTO si sviluppa su: - superficie netta mq 52,56 oltre balcone mq 13,98 - superficie lorda mq 64,24 oltre balcone mq 15,06 - superficie commerciale complessiva di mq 68,76. Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1430, Sub. 129, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 171.900,00

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Alghero (SS) - Viale Europa, 89

L'unità immobiliare è costituita da una CANTINA posta al piano seminterrato di uno stabile facente parte di un complesso immobiliare di sei palazzine a destinazione residenziale, denominato "Las Floridas", sito in Viale Europa n° 89, zona semi periferica della città limitrofa alle spiagge, ben servita e facilmente accessibile. L'edificio (Palazzina A2) si sviluppa su un piano seminterrato occupato da cantine e quattro piani fuori terra a destinazione residenziale; è inserito all'interno di un complesso edilizio con giardini, cortili e posti auto di pertinenza. L'unità è accessibile da Viale Europa al civico 89

tramite cancelletto e successivo vialetto pedonale che conduce all'ingresso e al vano scala condominiale dello stabile; non è presente ascensore e/o montascale. L'accesso avviene tramite una porta metallica, attraverso uno dei tre corridoi di distribuzione alle cantine. Si tratta di un piccolo locale scantinato destinato a deposito, aerato ed illuminato naturalmente da una finestra posta appena sotto il soffitto. L'altezza netta degli ambienti è di cm 245. LA CANTINA si sviluppa su: - superficie netta mq 8,60 - superficie lorda mq 10,55 - superficie commerciale complessiva di mq 10,55 Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1430, Sub. 138, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 5.275,00

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 93

L'unità immobiliare è costituita da un POSTO AUTO SCOPERTO posto all'interno del cortile di pertinenza del complesso immobiliare di sei palazzine a destinazione residenziale, denominato "Las Floridas", sito in Viale Europa, zona semi periferica della città limitrofa alle spiagge, ben servita e facilmente accessibile. Il posto auto è accessibile tramite passo carrabile con cancello automatizzato ubicato al civico 93 di Viale Europa che immette su viabilità interna; un ulteriore accesso carrabile con cancello automatizzato, non funzionante, è ubicato al civico 87. L'area di dimensione regolare pari a mt 2,66 X 4,50 è identificata con il n. 12 e risulta contrassegnata da segnaletica, orizzontale seppur poco visibile; è priva di dissuasori, pertanto, liberamente utilizzabile da tutti i condomini. Il POATO AUTO SCOPERTO si sviluppa su: - superficie netta e lorda mq 11,98 - superficie commerciale complessiva di mq 11,98 Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso in quanto il cancelletto pedonale che immette nel complesso immobiliare risulta aperto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1430, Sub. 126, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.792,00

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento Alghero (SS) - Viale Europa, 89 | 68,76 mq                 | 2.500,00 €/mq   | € 171.900,00       | 100,00%          | € 171.900,00 |
| <b>Bene N° 2</b> - Cantina Alghero (SS) - Viale Europa, 89      | 10,55 mq                 | 500,00 €/mq     | € 5.275,00         | 100,00%          | € 5.275,00   |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto Alghero (SS) - Viale Europa, 93   | 11,98 mq                 | 400,00 €/mq     | € 4.792,00         | 100,00%          | € 4.792,00   |
| Valore di stima:  |                          |                 |                    |                  | € 181.967,00 |

Valore di stima: € 181.967,00

**Valore finale di stima: € 181.967,00**



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

Alghero, li 18/02/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Floris Giovannangela



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 89

L'unità immobiliare è costituita da un APPARTAMENTO posto al piano primo di uno stabile facente parte di un complesso immobiliare di sei palazzine a destinazione residenziale, denominato "Las Floridas", sito in Viale Europa n° 89, zona semi periferica della città limitrofa alle spiagge, ben servita e facilmente accessibile. L'edificio (Palazzina A2) si sviluppa su un piano seminterrato occupato da cantine e quattro piani fuori terra a destinazione residenziale; è inserito all'interno di un complesso edilizio con giardini, cortili e posti auto di pertinenza. L'unità è accessibile da Viale Europa al civico 89 tramite cancelletto e successivo vialetto pedonale che conduce all'ingresso e al vano scala condominiale dello stabile; non è presente ascensore e/o montascale. Il portoncino di ingresso dal vano scala immette in una zona giorno che affaccia su ampio balcone; sul soggiorno si apre un cucinino e un disimpegno che conduce a due camere da letto e al servizio igienico. Tutti i locali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre, ad eccezione del disimpegno. L'altezza netta degli ambienti è di cm 275. L'APPARTAMENTO si sviluppa su: - superficie netta mq 52,56 oltre balcone mq 13,98 - superficie lorda mq 64,24 oltre balcone mq 15,06 - superficie commerciale complessiva di mq 68,76 Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1430, Sub. 129, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Alghero è il P.R.G. approvato con D.A. n. 1427/U del 05/12/84. Secondo le previsioni del PRG il mappale 1430 del Fg. 61 ricade all'interno delle Zone B di completamento residenziale sottozona B3h per le quali si rimanda agli artt. 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione. La destinazione d'uso "residenziale" è tra quelle ammesse nella suddetta sottozona. Il fabbricato residenziale (Palazzina A2) è stato realizzato nell'ambito del Piano di Lottizzazione denominato "Porta D'Oro". L'immobile ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 13 - Alghero - tutelato dal Piano Paesaggistico Regionale, pertanto risulta sottoposta alle condizioni o limitazioni introdotte dal suddetto piano.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Alghero (SS) - Viale Europa, 89

L'unità immobiliare è costituita da una CANTINA posta al piano seminterrato di uno stabile facente parte di un complesso immobiliare di sei palazzine a destinazione residenziale, denominato "Las Floridas", sito in Viale Europa n° 89, zona semi periferica della città limitrofa alle spiagge, ben servita e facilmente accessibile. L'edificio (Palazzina A2) si sviluppa su un piano seminterrato occupato da cantine e quattro piani fuori terra a destinazione residenziale; è inserito all'interno di un complesso edilizio con giardini, cortili e posti auto di pertinenza. L'unità è accessibile da Viale Europa al civico 89 tramite cancelletto e successivo vialetto pedonale che conduce all'ingresso e al vano scala condominiale dello stabile; non è presente ascensore e/o montascale. L'accesso avviene tramite una porta metallica, attraverso uno dei tre corridoi di distribuzione alle cantine. Si tratta di un piccolo locale scantinato destinato a deposito, aerato ed illuminato naturalmente da una finestra posta appena sotto il soffitto. L'altezza netta degli ambienti è di cm 245. LA CANTINA si sviluppa su: - superficie netta mq 8,60 - superficie lorda mq 10,55 - superficie commerciale complessiva di mq 10,55 Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1430, Sub. 138, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Alghero è il P.R.G. approvato con D.A. n. 1427/U del 05/12/84. Secondo le previsioni del PRG il mappale 1430 del Fg. 61 ricade

all'interno delle Zone B di completamento residenziale sottozona B3h per le quali si rimanda agli artt. 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione. La destinazione d'uso "residenziale" è tra quelle ammesse nella suddetta sottozona. Il fabbricato residenziale (Palazzina A2) è stato realizzato nell'ambito del Piano di Lottizzazione denominato "Porta D'Oro". L'immobile ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 13 - Alghero - tutelato dal Piano Paesaggistico Regionale, pertanto risulta sottoposta alle condizioni o limitazioni introdotte dal suddetto piano.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Alghero (SS) - Viale Europa, 93

L'unità immobiliare è costituita da un POSTO AUTO SCOPERTO posto all'interno del cortile di pertinenza del complesso immobiliare di sei palazzine a destinazione residenziale, denominato "Las Floridas", sito in Viale Europa, zona semi periferica della città limitrofa alle spiagge, ben servita e facilmente accessibile. Il posto auto è accessibile tramite passo carrabile con cancello automatizzato ubicato al civico 93 di Viale Europa che immette su viabilità interna; un ulteriore accesso carrabile con cancello automatizzato, non funzionante, è ubicato al civico 87. L'area di dimensione regolare pari a mt 2,66 X 4,50 è identificata con il n. 12 e risulta contrassegnata da segnaletica, orizzontale seppur poco visibile; è priva di dissuasori, pertanto, liberamente utilizzabile da tutti i condomini. Il POATO AUTO SCOPERTO si sviluppa su: - superficie netta e lorda mq 11,98 - superficie commerciale complessiva di mq 11,98 Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso in quanto il cancelletto pedonale che immette nel complesso immobiliare risulta aperto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1430, Sub. 126, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Alghero è il P.R.G. approvato con D.A. n. 1427/U del 05/12/84. Secondo le previsioni del PRG il mappale 1430 del Fg. 61 ricade all'interno delle Zone B di completamento residenziale sottozona B3h per le quali si rimanda agli artt. 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione. La destinazione d'uso "residenziale" è tra quelle ammesse nella suddetta sottozona. Il fabbricato residenziale (Palazzina A2) è stato realizzato nell'ambito del Piano di Lottizzazione denominato "Porta D'Oro". L'immobile ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 13 - Alghero - tutelato dal Piano Paesaggistico Regionale, pertanto risulta sottoposta alle condizioni o limitazioni introdotte dal suddetto piano.

**Prezzo base d'asta: € 181.967,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 181.967,00**

| Bene N° 1 - Appartamento                          |  |                   |          |
|---|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Alghero (SS) - Viale Europa, 89  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 61, Part. 1430, Sub. 129,<br>Categoria A2  | <b>Superficie</b> | 68,76 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'appartamento, completo di rifiniture ed impianti e con la presenza di beni al suo interno, risulta alla data del sopralluogo, funzionante e in discreto stato di conservazione e manutenzione. Si rilevano tracce di umidità da condensa sul soffitto del soggiorno e il distacco di alcune piastrelle del pavimento del terrazzo; una porzione del pavimento di una delle due camere da letto è stato sostituito.   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'unità immobiliare è costituita da un APPARTAMENTO posto al piano primo di uno stabile facente parte di un complesso immobiliare di sei palazzine a destinazione residenziale, denominato "Las Floridas", sito in Viale Europa n° 89, zona semi periferica della città limitrofa alle spiagge, ben servita e facilmente accessibile. L'edificio (Palazzina A2) si sviluppa su un piano seminterrato occupato da cantine e quattro piani fuori terra a destinazione residenziale; è inserito all'interno di un complesso edilizio con giardini, cortili e posti auto di pertinenza. L'unità è accessibile da Viale Europa al civico 89 tramite cancelletto e successivo vialetto pedonale che conduce all'ingresso e al vano scala condominiale dello stabile; non è presente ascensore e/o montascale. Il portoncino di ingresso dal vano scala immette in una zona giorno che affaccia su ampio balcone; sul soggiorno si apre un cucinino e un disimpegno che conduce a due camere da letto e al servizio igienico. Tutti i locali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre, ad eccezione del disimpegno. L'altezza netta degli ambienti è di cm 275. L'APPARTAMENTO si sviluppa su: - superficie netta mq 52,56 oltre balcone mq 13,98 - superficie lorda mq 64,24 oltre balcone mq 15,06 - superficie commerciale complessiva di mq 68,76 Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.   |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |                   |          |

| Bene N° 2 - Cantina        |   |                   |          |
|----------------------------|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Alghero (SS) - Viale Europa, 89   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Cantina<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 61, Part. 1430, Sub. 138,<br>Categoria C2  | <b>Superficie</b> | 10,55 mq |
| <b>Stato conservativo:</b> | La cantina, con la presenza di beni al suo interno, risulta alla data del sopralluogo in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Si rilevano tracce di umidità nelle murature contro terra e nel solaio di copertura.   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>        | L'unità immobiliare è costituita da una CANTINA posta al piano seminterrato di uno stabile facente parte di un complesso immobiliare di sei palazzine a destinazione residenziale, denominato "Las Floridas", sito in Viale Europa n° 89, zona semi periferica della città limitrofa alle spiagge, ben servita e facilmente |                   |          |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>accessibile. L'edificio (Palazzina A2) si sviluppa su un piano seminterrato occupato da cantine e quattro piani fuori terra a destinazione residenziale; è inserito all'interno di un complesso edilizio con giardini, cortili e posti auto di pertinenza. L'unità è accessibile da Viale Europa al civico 89 tramite cancelletto e successivo vialetto pedonale che conduce all'ingresso e al vano scala condominiale dello stabile; non è presente ascensore e/o montascale. L'accesso avviene tramite una porta metallica, attraverso uno dei tre corridoi di distribuzione alle cantine. Si tratta di un piccolo locale scantinato destinato a deposito, aerato ed illuminato naturalmente da una finestra posta appena sotto il soffitto. L'altezza netta degli ambienti è di cm 245. LA CANTINA si sviluppa su: - superficie netta mq 8,60 - superficie lorda mq 10,55 - superficie commerciale complessiva di mq 10,55 Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso.</p> |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.   |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |

| Bene N° 3 - Posto auto                            |   |                   |          |
|---|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Alghero (SS) - Viale Europa, 93   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Posto auto<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 61, Part. 1430, Sub. 126,<br>Categoria C6   | <b>Superficie</b> | 11,98 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Superficie della pavimentazione e della segnaletica orizzontale in medie condizioni di manutenzione.  |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | <p>L'unità immobiliare è costituita da un POSTO AUTO SCOPERTO posto all'interno del cortile di pertinenza del complesso immobiliare di sei palazzine a destinazione residenziale, denominato "Las Floridas", sito in Viale Europa, zona semi periferica della città limitrofa alle spiagge, ben servita e facilmente accessibile. Il posto auto è accessibile tramite passo carrabile con cancello automatizzato ubicato al civico 93 di Viale Europa che immette su viabilità interna; un ulteriore accesso carrabile con cancello automatizzato, non funzionante, è ubicato al civico 87. L'area di dimensione regolare pari a mt 2,66 X 4,50 è identificata con il n. 12 e risulta contrassegnata da segnaletica, orizzontale seppur poco visibile; è priva di dissuasori, pertanto, liberamente utilizzabile da tutti i condomini. Il POATO AUTO SCOPERTO si sviluppa su: - superficie netta e lorda mq 11,98 - superficie commerciale complessiva di mq 11,98 Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso in quanto il cancelletto pedonale che immette nel complesso immobiliare risulta aperto.</p> |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.  |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero  |                   |          |