
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cresci Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare **216/2018** del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 216/2018 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 152.223,00	14



INCARICO



All'udienza del 18/02/2022, il sottoscritto Ing. Cresci Fabrizio, con studio in Via Roma, 68 - 07100 - Sassari (SS), email fabriziocresci@tiscali.it, PEC fabrizio.cresci@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buddusò (SS) - Via Giovanni Pascoli 18

DESCRIZIONE

Appartamento al primo piano di un fabbricato di civile abitazione composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, quattro camere e un bagno.

L'appartamento prospetta su Via Pascoli con quattro aperture di cui una portafinestra su terrazzino, con tre aperture su cortile interno e con due aperture, di cui una portafinestra, su ampio terrazzo interno che si affaccia sulle proprietà confinanti.

Il piano terra è costituito da un garage con annesso ripostiglio ed un magazzino attualmente convertito in taverna/soggiorno. I locali sono dotati di luce elettrica, acqua corrente e scarico fognario.

Al garage si accede attraverso una porta carrabile che si apre sulla Via Pascoli ed attraverso un'altra porta interna si giunge alla taverna che pertanto risulta collegata al box auto.

In adiacenza al garage, sul retro dello stabile, è stata ricavata una taverna alla quale si può accedere anche dal vano scale di accesso all'appartamento al piano primo. Il locale taverna è composto ingresso, wc, ampio locale soggiorno con angolo cottura ed un piccolo cortile esterno di 10,80 mq delimitato da muratura in blocchetti per un'altezza di 2,50 m.

Lo stabile ricade in una zona residenziale ubicata nella zona Ovest del centro abitato di Buddusò. Si tratta di una zona poco trafficata e tranquilla. Il livello di servizi della zona è da considerarsi in linea con l'area urbana del centro abitato. Tutte le attività commerciali di prima necessità, quali supermercati alimentari e farmacie, si trovano infatti nel centro del paese.

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato originariamente costituito dal solo piano terreno sovrastato da un lastrico solare. Successivamente è stata realizzata la sopraelevazione del lastrico solare per la realizzazione dell'appartamento al piano primo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buddusò (SS) - Via Giovanni Pascoli 18

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	139,50 mq	167,10 mq	1,00	167,10 mq	2,80 m	1
Vano scala	7,80 mq	10,60 mq	0,50	5,30 mq	0,00 m	1
Terrazzo interno	45,80 mq	45,80 mq	0,30	13,74 mq	0,00 m	1
Terrazzo fronte Via Pascoli	10,20 mq	10,20 mq	0,30	3,06 mq	0,00 m	1
Garage	31,70 mq	39,20 mq	0,50	19,60 mq	4,10 m	T
Taverna	49,50 mq	59,70 mq	0,50	29,85 mq	3,00 m	T
Vano accesso	7,00 mq	8,70 mq	0,30	2,61 mq	4,10 m	T
Cortile	7,50 mq	10,80 mq	0,20	2,16 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				243,42 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				243,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	892	15		E					T	
	30	892	16	1	C2	2	50 mq	62 mq	139,44 €	T	
	30	892	17	1	C6	2	32 mq	36 mq	79,33 €	T	
	30	892	18	1	A2	1	6,5 vani	185 mq	281,99 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Al momento del sopralluogo (29/04/2022) sono state riscontrate importanti differenze tra lo stato di fatto e quanto indicato nelle planimetrie catastali reperite presso l'UTE.

Rispetto alle planimetrie catastali (sub 3 piano terra e sub 7 lastrico solare) indicate nel pignoramento sono emerse le seguenti difformità:

- differente disposizione e destinazione d'uso degli spazi interni del piano terra. Infatti non sono presenti la tettoia ed il magazzino indicati in planimetria in luogo dei quali è stato realizzato un box auto ed una taverna dotata di disimpegno di ingresso e bagno. Inoltre è stato realizzato il vano scale per accedere al piano superiore. In virtù di quanto sopra la planimetria catastale della particella 892 sub 3 risulta totalmente differente dallo stato rilevato;
- differente disposizione e destinazione d'uso dei locali del piano primo. Al momento del sopralluogo è emerso che in luogo del lastrico solare è stato edificato un appartamento dotato di terrazzi e vano scale di accesso. In virtù di quanto sopra, la categoria e classe indicati nelle visure catastali per il mappale 892 sub 7 non corrisponde a quanto esistente.

Le differenze di cui sopra sono state immediatamente segnalate al Giudice che ha autorizzato il sottoscritto alla **regolarizzazione catastale**. L'aggiornamento della planimetria catastale, delle superfici catastali corrette, delle destinazioni d'uso dei locali e l'attribuzione delle nuove rendite è stato effettuato attraverso la procedura DOCFA.

In virtù delle variazioni catastali apportate:

- **La particella 892 Sub 3 (magazzino) è stata soppressa e ha generato i subalterni 15 (BCNC bene comune non censibile), 16 (C/2 magazzino) e 17 (C/6 garage);**
- **La particella 892 Sub 7 (lastrico solare) è stata soppressa e ha generato il sub 18 (A/2 abitazione di tipo civile).**

Alla porzione del piano terra utilizzata come taverna è stata assegnata la destinazione d'uso "Magazzino" così come indicata in progetto.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (29/04/2022) l'immobile versava in normali condizioni di conservazione. Si rileva la presenza di alcune macchie sulle pareti di una delle camere da letto provenienti dalla copertura soprastante. E' necessario pertanto un intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino dell'impermeabilizzazione della copertura e un intervento di manutenzione ordinaria per il ripristino della tinteggiatura degli ambienti interni danneggiati.

Si evidenzia comunque uno stato di trascuratezza generale.

Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in normale stato. La dotazione impiantistica risulta funzionante (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento).

Anche il fabbricato si presenta in normale stato e risulta ultimato (intonaci e pitture) nella porzione prospiciente la Via Pascoli mentre ancora da rifinire nel prospetto interno (per i restanti due lati l'appartamento confina con edifici in aderenza).

Per quanto riguarda i locali al piano terra si presentano in normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e pertanto non si rileva l'esistenza di parti comuni con altre unità. L'accesso all'appartamento al primo piano avviene per mezzo di un vano scala che conduce esclusivamente al portoncino caposcala ubicato nel piccolo ballatoio.

L'accesso al garage avviene dalla pubblica Via e l'accesso al locale al piano terra può avvenire sia dal vano scala che dal garage.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Il piano primo del fabbricato è costituito interamente da un appartamento che prospetta per un lato con la Via Pascoli e per tre lati con altre proprietà.

Internamente è composto da un vano scale, un ingresso che funge anche da disimpegno, una sala da pranzo, una cucina abitabile, quattro camere da letto e un bagno. L'appartamento è dotato, sul lato opposto alla Via Pascoli, di un terrazzo che si affaccia sulle proprietà confinanti. Le finiture per qualità e condizioni di uso e

manutenzione sono riconducibili all'epoca di costruzione. Le condizioni di manutenzioni sono normali e la dotazione impiantistica risulta funzionante. E' presente infatti l'impianto idrico, elettrico e di climatizzazione indipendente costituito termoconvettori a funzionamento elettrico.

Gli infissi sono in legno e consentono di avere un'ottima illuminazione in ogni ambiente, chiusi esternamente da persiane avvolgibili. Le porte interne sono in legno massello in color noce. Tutti gli infissi si presentano in normali condizioni di manutenzione e uso.

All'appartamento si accede attraverso il vano scala dell'edificio che conduce all'unico portoncino in legno che porta alla zona giorno dell'immobile costituita da ampio corridoio, soggiorno e cucina abitabile. Le pareti di tutti gli ambienti sono intonacate, pitturate e con finiture in normale stato di manutenzione. Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in gres ceramico sino a circa 1,20 m dal pavimento. La pavimentazione dell'intera unità immobiliare è realizzata in gres porcellanato finta pietra. Il terrazzo, con accesso dal corridoio, risulta pavimentato con gres porcellanato e si sviluppa per 45 mq circa.

Dal corridoio, che percorre la casa in tutta la sua lunghezza con andamento a L, si giunge alla zona notte composta da quattro camere (di fatto una camera risulta posizionata nella zona giorno) ed un bagno.

Le finiture e gli allestimenti della zona notte sono perfettamente in linea con quelle della zona giorno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I rivestimenti delle pareti della stanza da bagno sono in gres ceramico ed arrivano a circa 2,00 m dal pavimento. I pavimenti sono in gres porcellanato finta pietra fatta eccezione per il bagno in cui sono in gres ceramico. E' presente un ulteriore terrazzo che si affaccia sulla Via Pascoli.

GARAGE E TAVERNA PIANO TERRA

Box auto e taverna sono posti in comunicazione tra loro per mezzo di una porta interna. Alla taverna si può anche accedere direttamente dal vano scala di accesso all'appartamento. Il locale taverna è dotato di una stufa a legna mentre l'impianto di riscaldamento dell'acqua sanitaria è costituito da una caldaia a gas ubicata nel piccolo cortile esterno.

Tutti i locali sono pavimentati in gres ceramico. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e le pareti del locale wc sono rivestite in gres ceramico. E' presente una controsoffittatura in legno a vista con travi non portanti, posta ad un'altezza di circa 3,00 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

La porzione al piano terra risultava occupata dalla S.ra **** Omissis ****, moglie dell'esecutato, mentre l'appartamento al piano primo risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/1996	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gianfranco Giuliani	24/01/1996	153666	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	02/02/1996	1347	969
		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.

Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il **Certificato Notarile** attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari a far data a tutto il 11/03/2019, a firma della Dr.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 11/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 08/10/1999
Reg. gen. 13816 - Reg. part. 2632
Quota: 1/1
Importo: € 67.139,39
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 33.039,56
Rogante: Mariangela Musitelli
Data: 30/09/1999
N° repertorio: 20621
Note: **** Omissis **** debitore non datore di ipoteca.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 24/09/2019
Reg. gen. 13498 - Reg. part. 1789
Quota: 1/1
Importo: € 67.139,39
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 33.039,56
Rogante: Mariangela Musitelli
Data: 30/09/1999
N° repertorio: 20621

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento di immobili**
Trascritto a Sassari il 23/10/2006
Reg. gen. 18170 - Reg. part. 11658
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento di immobili**
Trascritto a Sassari il 28/12/2018
Reg. gen. 17632 - Reg. part. 13130
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Ai fini delle formalità pregiudizievoli del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le iscrizioni e trascrizioni contro a far data a tutto il 11/03/2019, a firma della Dr.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili in oggetto ricadono in un'area definita Zona B1 dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Buddusò attualmente in vigore. La zona B1 è una zona cosiddetta di completamento intensivo.

Sono ammesse le destinazioni d'uso proprie dei centri urbani con esclusione di quelle industriali ed artigianali:

- Densità fondiaria max 2,70 mc./mq
- Altezza max 15 m.
- Distanze minime:
 - 4 m in via generale
 - 8 m dal confine se il lotto non è edificato
 - in aderenza ad edifici già edificati tranne che per confini con Zone S.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato originario (piano terra) è stata realizzato in epoca non precisata e comunque antecedente al 1976 e consisteva in un magazzino e una tettoia al piano terra ed una soffitta e un terrazzo al piano primo.

Successivamente è stata rilasciata:

- la **Licenza Edilizia in data 07/01/1976** a nome di Biancu Salvatore Antonio per la realizzazione di una casa di civile abitazione. Il progetto prevedeva la realizzazione di un appartamento al piano primo e la modifica del piano terreno per la realizzazione del vano scale.
- la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 414/98** rilasciata in data 21/10/1998 a nome di Biancu Ignazio per

sanare le difformità tra quanto realizzato e quanto autorizzato nella Licenza edilizia precedente.



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.

In riferimento all'appartamento al piano primo, lo stato di fatto rispecchia la situazione autorizzata nella Concessione Edilizia in Sanatoria di cui sopra, pertanto esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

In riferimento al piano terra si evidenzia che la situazione riscontrata al momento del sopralluogo non coincide con lo stato autorizzato. Si registrano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni nella zona garage;
- diversa destinazione d'uso della porzione "magazzino" che attualmente è adibita a taverna con angolo cottura.

La distribuzione interna degli ambienti è riportata nelle planimetrie catastali.

Non è stato rilasciato invece il Certificato di Abitabilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buddusò (SS) - Via Giovanni Pascoli 18
Appartamento al primo piano di un fabbricato di civile abitazione composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, quattro camere da letto e un bagno. L'appartamento prospetta su Via Pascoli con quattro aperture di cui una portafinestra su terrazzino, con tre aperture su cortile interno e con due aperture, di cui una portafinestra, su ampio terrazzo interno che si affaccia sulle proprietà confinanti. Il piano terra è costituito da un garage con annesso ripostiglio ed un magazzino attualmente convertito in taverna/soggiorno. I locali sono dotati di luce elettrica, acqua corrente e scarico fognario. Al garage si accede attraverso una porta carrabile che si apre sulla Via Pascoli ed attraverso un'altra porta interna si giunge alla taverna che pertanto risulta collegata al box auto. In adiacenza al garage, sul retro dello stabile, è stata ricavata una taverna alla quale si può accedere anche dal vano scale di accesso all'appartamento al piano primo. Il locale taverna è composto ingresso, wc, ampio locale soggiorno con angolo cottura ed un piccolo cortile esterno di 10,80 mq delimitato da muratura in blocchetti per un'altezza di 2,50 m. Lo stabile ricade in una zona residenziale ubicata nella zona Ovest del centro abitato di Buddusò. Si tratta di una zona poco trafficata e tranquilla. Il livello di servizi della

zona è da considerarsi in linea con l'area urbana del centro abitato. Tutte le attività commerciali di prima necessità, quali supermercati alimentari e farmacie, si trovano infatti nel centro del paese. I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato originariamente costituito dal solo piano terreno sovrastato da un lastrico solare. Successivamente è stata realizzata la sopraelevazione del lastrico solare per la realizzazione dell'appartamento al piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 892, Sub. 15, Categoria BCNC - Fg. 30, Part. 892, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 30, Part. 892, Sub. 17, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 30, Part. 892, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 158.223,00

Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Buddusò, analizzando annunci anche di privati. E' emerso che la dinamicità del mercato è comunque molto bassa. E' stata consultata quindi la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare che ha fornito i valori di riferimento da cui si è partiti per la stima.

Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, nel 2° Semestre dell'anno 2021, per le abitazioni di TIPO ECONOMICO in stato conservativo normale ubicate nel Comune di Buddusò, indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 500,00 fino ad un massimo di € 650,00 per mq di superficie lorda, mentre per le abitazioni di TIPO CIVILE in stato conservativo normale indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 550,00 fino ad un massimo di € 750,00 per mq di superficie lorda.

L'immobile in questione si può definire di tipo economico, pertanto adeguando la stima in base ad alcuni fattori dovuti a ubicazione, impiantistica, stato conservativo dell'immobile, finiture, posizione/panoramicità della zona, si ritiene opportuno adottare il valore medio rilevato dalla consultazione dell'OMI e riferito alle abitazioni di tipo civile, pari 650,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Buddusò (SS) - Via Giovanni Pascoli 25	243,42 mq	650,00 €/mq	€ 158.223,00	100,00%	€ 158.223,00
				Valore di stima:	€ 158.223,00

Valore di stima: € 158.223,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

Valore finale di stima: € 152.223,00



Gli oneri di regolarizzazione urbanistica riguardano la pratica in accertamento di conformità con relativa sanzione per regolarizzare la situazione al piano terra.



Si evidenzia che, sempre al piano terra, deve essere ripristinata la destinazione d'uso "magazzino" così come riportata in progetto, semplicemente smantellando la cucina.



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 22/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cresci Fabrizio



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buddusò (SS) - Via Giovanni Pascoli 18

Appartamento al primo piano di un fabbricato di civile abitazione composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, quattro camere da letto e un bagno. L'appartamento prospetta su Via Pascoli con quattro aperture di cui una portafinestra su terrazzino, con tre aperture su cortile interno e con due aperture, di cui una portafinestra, su ampio terrazzo interno che si affaccia sulle proprietà confinanti. Il piano terra è costituito da un garage con annesso ripostiglio ed un magazzino attualmente convertito in taverna/soggiorno. I locali sono dotati di luce elettrica, acqua corrente e scarico fognario. Al garage si accede attraverso una porta carrabile che si apre sulla Via Pascoli ed attraverso un'altra porta interna si giunge alla taverna che pertanto risulta collegata al box auto. In adiacenza al garage, sul retro dello stabile, è stata ricavata una taverna alla quale si può accedere anche dal vano scale di accesso all'appartamento al piano primo. Il locale taverna è composto ingresso, wc, ampio locale soggiorno con angolo cottura ed un piccolo cortile esterno di 10,80 mq delimitato da muratura in blocchetti per un'altezza di 2,50 m. Lo stabile ricade in una zona residenziale ubicata nella zona Ovest del centro abitato di Buddusò. Si tratta di una zona poco trafficata e tranquilla. Il livello di servizi della zona è da considerarsi in linea con l'area urbana del centro abitato. Tutte le attività commerciali di prima necessità, quali supermercati alimentari e farmacie, si trovano infatti nel centro del paese. I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato originariamente costituito dal solo piano terreno sovrastato da un lastrico solare. Successivamente è stata realizzata la sopraelevazione del lastrico solare per la realizzazione dell'appartamento al piano primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 892, Sub. 15, Categoria BCNC - Fg. 30, Part. 892, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 30, Part. 892, Sub. 17, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 30, Part. 892, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili in oggetto ricadono in un'area definita Zona B1 dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Buddusò attualmente in vigore. La zona B1 è una zona cosiddetta di completamento intensivo.

Prezzo base d'asta: € 152.223,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 216/2018 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 152.223,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Buddusò (SS) - Via Giovanni Pascoli 18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 892, Sub. 15, Categoria BCNC - Fg. 30, Part. 892, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 30, Part. 892, Sub. 17, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 30, Part. 892, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	243,42 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (29/04/2022) l'immobile versava in normali condizioni di conservazione. Si rileva la presenza di alcune macchie sulle pareti di una delle camere da letto provenienti dalla copertura soprastante. E' necessario pertanto un intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino dell'impermeabilizzazione della copertura e un intervento di manutenzione ordinaria per il ripristino della tinteggiatura degli ambienti interni danneggiati. Si evidenzia comunque uno stato di trascuratezza generale. Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in normale stato. La dotazione impiantistica risulta funzionante (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento). Anche il fabbricato si presenta in normale stato e risulta ultimato (intonaci e pitture) nella porzione prospiciente la Via Pascoli mentre ancora da rifinire nel prospetto interno (per i restanti due lati l'appartamento confina con edifici in aderenza). Per quanto riguarda i locali al piano terra si presantano in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento al primo piano di un fabbricato di civile abitazione composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, quattro camere da letto e un bagno. L'appartamento prospetta su Via Pascoli con quattro aperture di cui una portafinestra su terrazzino, con tre aperture su cortile interno e con due aperture, di cui una portafinestra, su ampio terrazzo interno che si affaccia sulle proprietà confinanti. Il piano terra è costituito da un garage con annesso ripostiglio ed un magazzino attualmente convertito in taverna/soggiorno. I locali sono dotati di luce elettrica, acqua corrente e scarico fognario. Al garage si accede attraverso una porta carrabile che si apre sulla Via Pascoli ed attraverso un'altra porta interna si giunge alla taverna che pertanto risulta collegata al box auto. In adiacenza al garage, sul retro dello stabile, è stata ricavata una taverna alla quale si può accedere anche dal vano scale di accesso all'appartamento al piano primo. Il locale taverna è composto ingresso, wc, ampio locale soggiorno con angolo cottura ed un piccolo cortile esterno di 10,80 mq delimitato da muratura in blocchetti per un'altezza di 2,50 m. Lo stabile ricade in una zona residenziale ubicata nella zona Ovest del centro abitato di Buddusò. Si tratta di una zona poco trafficata e tranquilla. Il livello di servizi della zona è da considerarsi in linea con l'area urbana del centro abitato. Tutte le attività commerciali di prima necessità, quali supermercati alimentari e farmacie, si trovano infatti nel centro del paese. I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato originariamente costituito dal solo piano terreno sovrastato da un lastrico solare. Successivamente è stata realizzata la sopraelevazione del lastrico solare per la realizzazione dell'appartamento al piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	La porzione al piano terra risultava occupata dalla S.ra **** Omissis ****, moglie dell'esecutato, mentre l'appartamento al piano primo risultava libero.		

