

TRIBUNALE DI SASSARI

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Solinas Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2023 del R.G.E.
promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
Codice fiscale:
Torino

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

Codice fiscale:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 147/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 23.310,00	17

INCARICO

All'udienza del 04/07/2024, il sottoscritto Arch. Solinas Antonella, con studio in Via Giacomo Matteotti, 45 - 07100 - Sassari (SS), email a.solinas@tin.it, PEC antonella.solinas@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - Via Principessa Maria n. 71, piano Terra

DESCRIZIONE

Il bene in esecuzione, la cui titolarità è in capo alla signora _____, comprende un locale di ridotte dimensioni ubicato in una delle zone più centrali della città di Sassari, più precisamente nel quartiere denominato "Porcellana".

Il bene è posto al piano terra di un fabbricato di civile abitazione, realizzato negli anni '60 con accesso dal civico n. 71 di via Principessa Maria.

È affiancato ad altre due unità della medesima tipologia, facenti parte del medesimo fabbricato. L'unità in esame è quella posta più a sinistra tra le tre, per chi le osserva dalla via Principessa Maria.

Il fabbricato sul quale insiste l'unità si compone di tre piani fuori terra, oltre al piano terra.

L'unità in esecuzione è utilizzata quale deposito dalla esecutata e comprende un vano con una zona ingresso, realizzata con elementi in legno e vetro a mo' di bussolotto ed un servizio igienico con antibagno. La superficie lorda è di circa 26 metri.

La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti servizi cittadini (scuole, banche, farmacie, etc.), dei servizi di trasporto pubblico e delle principali attività commerciali (edicole, tabacchini, supermercati, etc.). È inoltre prossima all'Ospedale cittadino ed alle Cliniche universitarie.

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

La data del sopralluogo è stata comunicata con invio in data 27/08/2024 di nota "Raccomandata 1" n. 05259600472-9 alla parte debitrice (restituita al mittente con la dicitura "il destinatario è irreperibile") e di nota PEC, in pari data, al legale del creditore.

L'inizio delle operazioni peritali era stato fissato per il giorno 06/09/2024 alle ore 16,00, ma alcuno si è presentato all'appuntamento. Considerata la difficoltà nel reperire l'esecutata, l'IVG ha provveduto a depositare, sotto la serranda d'ingresso del bene in esecuzione un avviso contenente i riferimenti della procedura esecutiva invitando la stessa a contattare tempestivamente la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

È stato così possibile fissare un nuovo appuntamento per il sopralluogo; pertanto, in data 12/09/2024 alle ore 17,50 si dava inizio alle operazioni peritali, durante le quali hanno presenziato l'IVG _____ con il suo

collaboratore _____, il geom. _____ necessari per la redazione dell'A.P.E. e la signora _____

in qualità di collaboratore del C.T.U. che ha raccolto i dati figlia della esecutata.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - Via Principessa Maria n. 71, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Agli atti del fascicolo è depositato l'atto "Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari", a firma del Dott. Notaio in San Giuseppe Jato (PA) attestante le
risultanze relative all'immobile così individuato:

- Negozio e bottega (C1) sito in Sassari Via Principessa Maria n. 71, distinto in catasto con foglio 107 particella 1214 Sub 8.

Il CTU ha provveduto ad aggiornare le ispezioni ipotecarie fino al 06/09/2025.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

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

•

CONFINI

L'unità immobiliare (Sub 8), ubicata al piano terra, confina:

- a Nord-Ovest e a Nord-Est con altro fabbricato (Foglio 107 Particella 161);
- a Sud-Ovest con via Principessa Maria;
- a Sud-Est con altra unità immobiliare del medesimo fabbricato (Foglio 107 Particella 1214 Sub 3).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Magazzino	20,30 mq	25,90 mq	1	25,90 mq	3,86 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				25,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene in esame, posto al piano terra di un fabbricato residenziale, è un locale composto dalle seguenti porzioni: bussolotto di ingresso (mq 2,60), vano (mq 15,90), antibagno (mq 0,90), servizio igienico (mq 0,90). La superficie lorda è di circa mq 26. Il solaio è a botte a sesto ribassato, con una l'altezza utile massima di m 3,86, e minima di m 3,54. Si evidenzia la presenza di un controsoffitto in una porzione del locale, realizzato presumibilmente per la posa dell'impianto elettrico con faretti, che riduce notevolmente l'altezza utile del vano a m 2,47.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/1978 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 1214, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 21 mq Rendita € 0,11 Piano T
Dal 01/01/1992 al 30/03/1992		Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 1214, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 21 mq Rendita € 117,13 Piano T
Dal 30/03/1992 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 1214, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 21 mq Rendita € 117,13 Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/02/2017		Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 1214, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 21 mq Superficie catastale Totale: 25 mq Rendita € 117,13 Piano T
Dal 10/02/2017 al 10/02/2018		Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 1214, Sub. 8, Zc. 2

		Categoria C1 Cl.1, Cons. 19 mq Superficie catastale Totale: 27 mq Rendita € 593,67 Piano T
Dal 10/02/2018 al 31/05/2025	i	Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 1214, Sub. 8, Zc. 2 Categoria C1 Cl.1, Cons. 19 mq Superficie catastale Totale: 27 mq Rendita € 593,67 Piano T

Il titolare catastale corrisponde con il titolare reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	1214	8	2	C1	1	19 mq	Totale: 27 mq	593,67 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		Graffato
107	1214										
107	1215										

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale del 10/02/2017 a firma del geom.

Le difformità riscontrate sono: differente destinazione d'uso (l'unità immobiliare è censita come locale commerciale anziché come magazzino), differente distribuzione interna (presenza di un bussolotto in prossimità dell'ingresso) e differente altezza utile (la planimetria riporta una altezza utile costante di m 3,80; in realtà, l'altezza è variabile, tra m 3,86 e m 2,47).

PRECISAZIONI

Il termine perentorio di 30 giorni indicato dal Comune di Sassari, Settore Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata, nella "richiesta di documentazione integrativa" del 04/04/2017 (cfr. "M-Suape_R.Integrazioni_16801_17-138_") riscontrato dalla scrivente a seguito di accesso agli atti del 10/10/2024, sembrerebbe essere decorso inutilmente senza il deposito di quanto richiesto, rendendo inefficace la Dichiarazione di Agibilità parziale relativamente al bene eseguito.

La nota del 2017 difatti esplica quanto segue: "...Il termine perentorio per la produzione della documentazione su scritta (tra i quali "... l'indicazione dei riferimenti agli eventuali titoli edilizi abilitativi intervenuti successivamente al rilascio dei titoli originari ...", con riferimento alle licenze di costruzione n. 1 del 09/09/1959 e n. 839 del 07/12/1982) è stabilito in 30 giorni dal ricevimento della presente. Decorso inutilmente tale termine, prima dell'adozione del provvedimento di inefficacia della dichiarazione di agibilità in oggetto, vengono assegnati ulteriori 10 giorni per la presentazione di eventuali osservazioni e documenti, ai sensi dell'art. 10 bis della Legge n. 241 del 07/08/1990".

Si precisa che la medesima nota del Comune, alla pagina 1, evidentemente per mero errore materiale, fa riferimento all'unità immobiliare posta in via Principe di Piemonte n. 71, anziché in via Principessa Maria n. 71. Ad ogni buon conto seguono i dati catastali corretti (foglio 107 Particella 1214 Sub 8) relativi all'unità immobiliare per la quale viene richiesta la documentazione integrativa in merito alla Dichiarazione di agibilità parziale richiesta dalla signora

STATO CONSERVATIVO

Il bene è in buono stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura del fabbricato: muratura portante;

Copertura del fabbricato: tetto;

Esposizione del bene eseguito: Sud-Ovest;

Altezza utile: per la presenza di una volta a botte a sesto ribassato l'altezza massima del vano principale è di metri 3,86, mentre quella minima di metri 3,54; in corrispondenza del controsoffitto è di m 2,47.

Divisori interni: muratura;

Finitura pareti interne: intonaco e pittura;

Portoncino di ingresso: serranda in ferro automatizzata;

Infissi esterni: bussolotto ad anta in legno e vetro singolo, protetto da una serranda in ferro su fronte strada;

Infissi interni: in legno;

Pavimentazione: gres;

Rivestimento bagno: gres;

Bagno: wc e lavabo;

Impianto elettrico: misto (sottotraccia e fuori traccia);

Impianto idrico-sanitario: sottotraccia;

Impianto termico: nessuno;

Varie; impianto di allarme e video sorveglianza, impianto di aerazione per il bagno, cassaforte.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene è libero da persone ma non da cose.

E' utilizzato dall'esecutata come deposito di beni propri, inclusi alcuni arredi inerenti alla precedente attività commerciale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1992		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vincenzo	30/03/1992	73474	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	06/04/1992	4565	3136
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 06/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Sassari il 22/05/1992
Reg. gen. 6590 - Reg. part. 1103
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di
Contro
Capitale: €
Percentuale interessi: 4,95 %
Rogante: Dott. V
Data: 20/05/1992
N° repertorio: 74600
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 10/05/2003
Reg. gen. 9147 - Reg. part. 1028
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di
Contro
Capitale: €
Spese: €
Interessi: €
Rogante: Giudice Unico Tribunale
Data: 16/04/2003
N° repertorio: 382/2003
- **Ipoteca Legale** derivante da Iscrizione Ipotecaria ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 integrato e modificato dal D Lgs 193/01
Iscritto a Sassari il 06/03/2007
Reg. gen. 3981 - Reg. part. 646
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di
Contro
Capitale: €
Rogante:
Data: 28/02/2007
N° repertorio: 706/2007
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art 77 DPR 602/73 integrato e modificato dal D Lgs n. 193/2001
Iscritto a Sassari il 04/01/2011
Reg. gen. 93 - Reg. part. 64
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di
Contro
Capitale: €
Percentuale interessi: 5,756 %
Rogante:

Data: 16/12/2010

N° repertorio: 111154/2010

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Sassari il 10/02/2012

Reg. gen. 2132 - Reg. part. 219

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: € 39.405,66

Percentuale interessi: 4,95 %

Rogante:

Data: 20/05/1992

N° repertorio: 74600/1992

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Sassari il 10/02/2012

Reg. gen. 2132 - Reg. part. 219

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Percentuale interessi: 4,95 %

Rogante:

Data: 20/05/1992

N° repertorio: 74600/1992

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Sassari il 26/10/2007

Reg. gen. 18614 - Reg. part. 11893

Quota: 1/1

A favore di

Contro

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Sassari il 19/01/2024

Reg. gen. 1204 - Reg. part. 1024

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Sassari il 24/12/2020

Reg. gen. 16436 - Reg. part. 1843

A favore di

Contro

• Restrizione di beni

Iscritto a Sassari il 24/12/2020

Reg. gen. 16437 - Reg. part. 1944

A favore di

Contro 4

• Restrizione di beni

Iscritto a Sassari il 25/01/2021

Reg. gen. 910 - Reg. part. 141

A favore di

Contro

• Restrizione di beni

Iscritto a Sassari il 25/01/2021

Reg. gen. 909 - Reg. part. 140

A favore di

Contro

• Cancellazione totale

Iscritto a Sassari il 17/03/2023

Reg. gen. 4678 - Reg. part. 776

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Sassari (SS) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone.

Il bene esecutato ricade in "Zona B" (ambito di conferma, completamento, rigenerazione urbana), Sottozona B3, più specificatamente nella Zona Territoriale Omogenea B3.1.PP, normata dagli articoli 25 e 26. Nello specifico:

Art. 25 (SOTTOZONA B3 ESTERNE AL CENTRO MATRICE PROPOSTO) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. riporta quanto segue:

Si tratta degli ambiti di completamento e/o conferma, esterni al Centro Matrice proposto come riportato nelle tavole della zonizzazione.

Le sottozone B3 suddividono in sottozone B3.1, B3.2, B3.3, B3.9.

La sottozona B3.1 è normata da quanto segue:

- Modalità di attuazione: Titolo abilitativo diretto.

- Destinazioni ammesse: d0 - d1 - d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2

- d2.3 - d3 (con esclusione di d3.3, d3.4) - d3.5 (con esclusione di d3.5.12) - d4.1 - d9 - d10 - d11 - d12 - d13 - d14.

- Categorie d'intervento: I1, I2, I3, I4, I4bis I5, I6, I7, I8, I9, I12

- Parametri urbanistici ed edilizi:

Zona Territoriale Omogenea: B3.1

Indice fabbricabilità (m³/m²) = 6

Altezza (metri) = 16

Rapporto di Copertura (%) = -

SAL max per mq di lotto edificabile = 1,74

Art. 26 - (SOTTOZONA B3PP e B3N) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. riporta quanto segue:

Si tratta degli ambiti di completamento e/o conferma esterni o interni al Centro Matrice proposto come

riportato nelle tavole della zonizzazione.

- Modalità di attuazione: Piano Particolareggiato

Per la redazione dei Piani Particolareggiati dovranno essere rispettati i dettami degli art. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83 per le zone B.

- Destinazioni d'uso caratterizzanti e compatibili ammesse: d0, d1.1, d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio, d.2.2, d3.1, d3.2, d3.3, d3.4, d3.5 (con esclusione di d3.5.12), d4.1, d9.1, d9.2, d9.3, d10, d13, d14.

- Categorie d'intervento: I1 - I2 - I3 - I4.bis in assenza di Piani Particolareggiati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In data 14/10/2024, la scrivente trasmetteva con nota PEC al Comune di Sassari il modulo compilato "Richiesta visione/copia di documenti depositati in archivio" al fine di ricevere la documentazione relativa al fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in esame.

In data 21/10/2024, e successivamente in data 28/10/2024, il Comune di Sassari, in risposta all'istanza del C.T.U., trasmetteva due note PEC nelle quali si dava riscontro all'esito della ricerca.

La documentazione rilasciata dal Comune di Sassari è stata la seguente:

1) Licenza di Costruire n. 1 del 09/09/1959

- Elaborato grafico redatto dal geom. I "Progetto di casa di abitazione di proprietà dei coniugi L da costruire in Sassari, nella via Principessa Maria;

2) Licenza di Costruzione n. 839 del 07/12/1982, rilasciata ai signori io al fine di eseguire i lavori relativi all'ampliamento dei ballatoi posteriori nel fabbricato sito in via Principessa Maria n. 67

3) Pratica Suape (Prot. n. GE 2024/0219257): Agibilità parziale del 28/03/2017 per il locale commerciale posto in Sassari in via Principessa Maria n. 71 a firma della signora eseguita, coadiuvata dal tecnico, geom.

Risultano allegati alla pratica:

- . 1_Agibilità_SUAPE_220317
- . 5_atto_compravendita
- . 6_planimetria_catastale
- . 7_visura_catastale
- . 8_dichiarazione_conformit_imp_elettrici
- . 9_schema_allegato_dichiarazione_conformit_imp_elettrici
- . 10_visura_cciaa_impresa_imp_elettrici
- . 11_allaccio_abbanoa
- . 12_licenza_costruzione_1.1959_deliperi_pietro
- . 13_licenza_costruzione_839.1982_deliperi_vincenzo
- . 14_ricevuta_versamento_diritti_istruttoria
- . SUAP_ricevuta
- . 1729003959498_SUAP_ricevuta
- . M-Suape_RIntegrazioni_16801_17-138_
- . FRIRCR47B50I452H300320171114.SUAP

Dall'analisi della documentazione ricevuta dal Comune di Sassari si è evinto che il bene in esame presenta delle difformità, come peraltro ben evidenziati nella nota del Comune di Sassari del 04/04/2017 (cfr. Allegato). Le difformità riscontrate, dovute a lavori che sembrerebbero essere stati realizzati in assenza di idoneo titolo abilitativo edilizio, sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni (realizzazione di un servizio igienico e di un bussolotto all'ingresso);
- cambio di destinazione d'uso (da magazzino a locale commerciale).

Dovrà essere predisposta da un Tecnico una pratica di accertamento di conformità in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni. La sanzione sarà di Euro 500,00, oltre bolli, da versarsi al Comune di Sassari. Dovrà essere eventualmente predisposta anche una pratica di cambio di destinazione d'uso con richiesta di rilascio del Permesso di Costruire con pagamento degli oneri da calcolarsi dovuti al Comune di Sassari, previo rispetto di tutte le verifiche urbanistiche ed edilizie necessarie.

Solo dopo aver ottenuto il titolo edilizio si potrà procedere presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio all'aggiornamento catastale della categoria da C2 a C1, e a seguire procedere presso il Comune di Sassari alla presentazione relativa alla pratica di agibilità.

Come richiesto nel quesito n. 12 del "Decreto di fissazione udienza ex art. 569 cod. proc. civ.", la scrivente CTU procedeva a far predisporre il Certificato di Prestazione Energetica dell'immobile, in quanto non esistente.

Nello specifico l'A.P.E. era stato redatto dal Geom. _____ alla base dei dati raccolti durante il sopralluogo del 12 settembre 2024, ma non è stato trasmesso in quanto la destinazione d'uso risultante agli atti del Comune di Sassari è "magazzino, C2" e non "locale commerciale, C1" come invece risultante agli atti del Catasto.

I magazzini, difatti, sono esclusi dalla predisposizione dell'APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente alcun condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 -** Magazzino ubicato a Sassari (SS) - Via Principessa Maria n. 71, piano Terra
Il bene in esecuzione, la cui titolarità è in capo alla signora _____, comprende un locale di ridotte dimensioni ubicato in una delle zone più centrali della città di Sassari, più precisamente nel quartiere denominato "Porcellana". Il bene è posto al piano terra di un fabbricato di civile abitazione, realizzato negli anni '60 con accesso dal civico n. 71 di via Principessa Maria. È affiancato ad altre due unità della medesima tipologia, facenti parte del medesimo fabbricato. L'unità in esame è quella posta più a sinistra tra le tre, per chi le osserva dalla via Principessa Maria. Il fabbricato sul quale insiste l'unità si compone di tre piani fuori terra, oltre al piano terra. L'unità in esecuzione è utilizzata quale deposito dalla esecutata e comprende un vano con una zona ingresso, realizzata con elementi in legno e vetro a mo' di bussolotto ed un servizio igienico con antibagno. La superficie lorda è di circa 26 metri. La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti servizi cittadini (scuole, banche, farmacie, etc.), dei

servizi di trasporto pubblico e delle principali attività commerciali (edicole, tabacchini, supermercati, etc.). È inoltre prossima all'Ospedale cittadino ed alle Cliniche universitarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 1214, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 107, Part. 1214 - Fg. 107, Part. 1215

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

Valore di stima del bene: € 23.310,00

Il valore commerciale del bene in esame 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari del posto che sui siti internet specializzati nelle vendite sul territorio.

E' stata inoltre consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, specificatamente l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che alla destinazione "commerciale" posta nella fascia semicentrale del Comune di Sassari per il 2° semestre dell'anno 2024 attribuisce un valore di mercato compreso nell'intervallo 550,00 - 900,00 €/mq per i "magazzini" con uno stato conservativo normale.

Pertanto, sulla base di quanto qui premesso e delle indagini effettuate, la scrivente C.T.U. ritiene congruo stabilire un prezzo di vendita di €/mq 900,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Sassari (SS) - Via Principessa Maria n. 71, piano Terra	25,90 mq	900,00 €/mq	€ 23.310,00	100,00%	€ 23.310,00
Valore di stima:					€ 23.310,00

Valore di stima: € 23.310,00

Valore finale di stima: € 23.310,00

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

Sassari, li 29/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Solinas Antonella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Elaborato fotografico
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Vax, visura e planimetria catastale
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato progettuale, Licenza edilizia, Nota del Comune di Sassari
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbali di sopralluogo

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41c0de083551c328442a8c7d

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - Via Principessa Maria n. 71, piano Terra
Il bene in esecuzione, la cui titolarità è in capo alla signora _____, comprende un locale di ridotte dimensioni ubicato in una delle zone più centrali della città di Sassari, più precisamente nel quartiere denominato "Porcellana". Il bene è posto al piano terra di un fabbricato di civile abitazione, realizzato negli anni '60 con accesso dal civico n. 71 di via Principessa Maria. È affiancato ad altre due unità della medesima tipologia, facenti parte del medesimo fabbricato. L'unità in esame è quella posta più a sinistra tra le tre, per chi le osserva dalla via Principessa Maria. Il fabbricato sul quale insiste l'unità si compone di tre piani fuori terra, oltre al piano terra. L'unità in esecuzione è utilizzata quale deposito dalla esecutata e comprende un vano con una zona ingresso, realizzata con elementi in legno e vetro a mo' di bussolotto ed un servizio igienico con antibagno. La superficie lorda è di circa 26 metri. La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti servizi cittadini (scuole, banche, farmacie, etc.), dei servizi di trasporto pubblico e delle principali attività commerciali (edicole, tabacchini, supermercati, etc.). È inoltre prossima all'Ospedale cittadino ed alle Cliniche universitarie.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 1214, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 107, Part. 1214 - Fg. 107, Part. 1215
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Sassari (SS) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone. Il bene esecutato ricade in "Zona B" (ambito di conferma, completamento, rigenerazione urbana), Sottozona B3, più specificatamente nella Zona Territoriale Omogenea B3.1.PP, normata dagli articoli 25 e 26. Nello specifico: Art. 25 (SOTTOZONA B3 ESTERNE AL CENTRO MATRICE PROPOSTO) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. riporta quanto segue: Si tratta degli ambiti di completamento e/o conferma, esterni al Centro Matrice proposto come riportato nelle tavole della zonizzazione. Le sottozone B3 suddividono in sottozone B3.1, B3.2, B3.3, B3.9. La sottozona B3.1 è normata da quanto segue: - Modalità di attuazione: Titolo abilitativo diretto. - Destinazioni ammesse: d0 - d1 - d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2 - d2.3 - d3 (con esclusione di d3.3, d3.4) - d3.5 (con esclusione di d3.5.12) - d4.1 - d9 - d10 - d11 - d12 - d13 - d14. - Categorie d'intervento: I1, I2, I3, I4, I4bis I5, I6, I7, I8, I9, I12 - Parametri urbanistici ed edilizi: Zona Territoriale Omogenea: B3.1 Indice fabbricabilità (m^3/m^2) = 6 Altezza (metri) = 16 Rapporto di Copertura (%) = - SAL max per mq di lotto edificabile = 1,74 Art. 26 - (SOTTOZONA B3PP e B3N) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. riporta quanto segue: Si tratta degli ambiti di completamento e/o conferma esterni o interni al Centro Matrice proposto come riportato nelle tavole della zonizzazione. - Modalità di attuazione: Piano Particolareggiato Per la redazione dei Piani Particolareggiati dovranno essere rispettati i dettami degli art. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83 per le zone B. - Destinazioni d'uso caratterizzanti e compatibili ammesse: d0, d1.1, d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio, d2.2, d3.1, d3.2, d3.3, d3.4, d3.5 (con esclusione di d3.5.12), d4.1, d9.1, d9.2, d9.3, d10, d13, d14. - Categorie d'intervento: I1 - I2 - I3 - I4.bis in assenza di Piani Particolareggiati.

Prezzo base d'asta: € 23.310,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 147/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.310,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Principessa Maria n. 71, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 1214, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 107, Part. 1214 - Fg. 107, Part. 1215	Superficie	25,90 mq
Stato conservativo:	Il bene è in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Il bene in esecuzione, la cui titolarità è in capo alla signora [redacted] comprende un locale di ridotte dimensioni ubicato in una delle zone più centrali della città di Sassari, più precisamente nel quartiere denominato "Porcellana". Il bene è posto al piano terra di un fabbricato di civile abitazione, realizzato negli anni '60 con accesso dal civico n. 71 di via Principessa Maria. È affiancato ad altre due unità della medesima tipologia, facenti parte del medesimo fabbricato. L'unità in esame è quella posta più a sinistra tra le tre, per chi le osserva dalla via Principessa Maria. Il fabbricato sul quale insiste l'unità si compone di tre piani fuori terra, oltre al piano terra. L'unità in esecuzione è utilizzata quale deposito dalla esecutata e comprende un vano con una zona ingresso, realizzata con elementi in legno e vetro a mo' di bussolotto ed un servizio igienico con antibagno. La superficie lorda è di circa 26 metri. La zona in cui sorge il fabbricato è dotata di tutti servizi cittadini (scuole, banche, farmacie, etc.), dei servizi di trasporto pubblico e delle principali attività commerciali (edicole, tabacchini, supermercati, etc.). È inoltre prossima all'Ospedale cittadino ed alle Cliniche universitarie.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		