

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biddau Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2026 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Salvatore Dau, 11, 07100, piano 2	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2026 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 237.537,48	15

All'udienza del 20/03/2026, il sottoscritto Geom. Biddau Leonardo, con studio in Via Oriani, 12 - 07100 - Sassari (SS), email leonardo.biddau@libero.it, PEC leonardo.biddau@geopec.it, Tel. 340 5902845, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Salvatore Dau, 11, 07100, piano 2

Appartamento con ingresso dalla Via Salvatore Dau n. 11, posto al Secondo piano in una palazzina residenziale, sita nel Comune di Sassari nel quartiere denominato "Luna e Sole".

Luna e Sole rappresenta una delle zone residenziali più eleganti e ambite di Sassari, distinguendosi per un contesto urbano ordinato e un'atmosfera marcatamente signorile. Palazzine moderne e curati condomini si alternano a una fitta rete di servizi essenziali come banche, farmacie, impianti sportivi e attività commerciali di vicinato. La sua posizione sopraelevata rispetto al centro storico garantisce un clima piacevole e una qualità dell'aria ottimale, rendendolo la scelta ideale per famiglie e professionisti che cercano tranquillità senza rinunciare alla comodità dei collegamenti rapidi verso il cuore pulsante di Sassari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Salvatore Dau, 11, 07100, piano 2

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

Il creditore procedente ha depositato in atti relazione notarile sostitutiva ex art. 567 del c.p.c. in data 21/01/2026, a firma della Dott.ssa Laura Faedda, Notaio in Sassari (SS).

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)

CONFINI

L'unità immobiliare sub 11 (oggetto di esecuzione immobiliare), essendo ubicata in una palazzina condominiale, presenta due soli confinanti sul lato Ovest: l'appartamento identificato al sub 13 e il vano scala condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	113,50 mq	141,36 mq	1	141,36 mq	2,70 m	2
Terrazza	30,90 mq	30,90 mq	0,40	12,36 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				153,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1985 al 29/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 384, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 140 mq Rendita € 542,28 Piano 2
Dal 29/09/2005 al 24/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 384, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A3

		Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 140 mq Rendita € 542,28 Piano 2
--	--	--

I titolari catastali corrispondono esattamente a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	384	11	2	A3	2	7 vani	140 mq	542,28 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza fra la planimetria catastale e il titolo abilitativo comunale; Tuttavia, non vi è corrispondenza fra lo stato di fatto e la planimetria catastale poichè, come meglio specificato al paragrafo della regolarità edilizia, è stata riscontrata l'assenza della parete divisoria dell'antibagno, che dovrà essere ripristinata allo stato legittimo. A tal motivo, non è necessario l'aggiornamento catastale della planimetria.

PRECISAZIONI

Non presenti

PATTI

Non presenti

STATO CONSERVATIVO

Sia la palazzina residenziale plurifamiliare che l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare si presentano in buono stato di conservazione e di manutenzione. La palazzina ha subito recentemente i lavori di manutenzione straordinaria delle facciate, riguardante la realizzazione del cappotto termico al fine

dell'ottenimento dei benefici fiscali previsti dal superbonus 110% sul contenimento energetico.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta inserito in un contesto condominiale pertanto risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari quali il vano scala con l'ascensore, la centrale termica e il cortile condominiale di accesso a tutti gli appartamenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento al momento del sopralluogo risulta essere in buono stato manutentivo, di seguito si elencano le caratteristiche costruttive:

Esposizione: Prevalentemente est, ad eccezione di due vani (cucina, camera) esposti a nord e di una camera esposta a sud

Altezza interna utile: metri 2,70

Strutture verticali: struttura portante a travi/pilastrini, tramezzature in forati di laterizio.

Solaio: latero cemento, in buono stato di conservazione.

Copertura: la palazzina residenziale presenta un tetto con orditura a falde.

Manto di copertura: l'intera superficie del tetto della palazzina è stata coperta con manto di tegole in laterizio.

Pareti esterne ed interne: Tutte le superficie delle pareti sia esterne che interne all'appartamento, così come quelle dell'intera palazzina residenziale sono state intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: Ceramica monocottura e parquet.

Infissi esterni ed interni: Il portone d'ingresso all'appartamento è in legno blindato. La porta finestra e le finestre sono in PVC con vetrocamera, gli oscuranti sono avvolgibili in PVC.

Impianto elettrico, idrico, termico: Tutti gli impianti presenti (elettrico, idrico e termico) sono stati realizzati sottotraccia.

L'appartamento risulta riscaldato mediante caldaia a condensazione condominiale; l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria risulta essere invece mediante boiler elettrico con accumulatore.

Dotazioni condominiali: risultano essere una parte comune il cortile circostante la palazzina, la centrale termica, così come il vano scala e l'ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA SALVATORE DAU, 11, 07100, PIANO 2

Alla data del sopralluogo il bene è risultato occupato e utilizzato dal debitore e dalla sua famiglia come abitazione principale. Risulta pertanto ingombro di arredi e suppellettili che dovranno essere trasferiti in altra sede prima del rilascio dell'immobile, trattandosi di beni non oggetto dell'esecuzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1973 al 31/12/1985	**** Omissis ****	Progetto per costruzione di fabbricato, richiesta n. 21150/3318 del 27/07/1972, Prot. n. 3318			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/1985 al 29/09/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scanu Antonello con Sede in SASSARI (SS)		107571	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Comune di Sassari	13/01/1986	567	1034.1/1986
Dal 29/09/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pitzorno Manlio con Sede in Sassari (SS)	29/09/2005	46399	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di Sassari	10/10/2005	16032.1/2005	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Sassari il 02/08/2019
Reg. gen. 11315 - Reg. part. 1513
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 07/05/2024
Reg. gen. 7546 - Reg. part. 674
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Sassari il 02/01/2024
Reg. gen. 2 - Reg. part. 2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui è stata edificata la palazzina residenziale che ospita l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, risulta urbanisticamente inserita nel PUC di Sassari in zona "B" nella sottozona B1.5.

Di seguito si riportano le principali definizioni:

Art. 20 AMBITI DI CONFERMA, COMPLETAMENTO, RIGENERAZIONE URBANA - ZONA "B"

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A che pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato.

ART. 21 - SOTTOZONE B1

Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento. Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento

e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano. Gli ambiti delle zone B1 sono distinti in sottozone dalla B1.1 alla B1.28 in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono.

Parametri urbanistici ed edilizi:

B1.5 - If max 6 mc/mq - Hmax 18 m - RC max 50%

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. L'immobile risulta agibile.

Per la verifica della regolarità edilizia urbanistica del bene è stato effettuato un accesso agli atti presso il Settore Attività Produttive e Edilizia Privata del Comune di Sassari (Prot.N. 0096158 del 27/04/2026)

Dalla consultazione è emerso che gli unici atti amministrativi inerenti la regolarità edilizia della palazzina residenziale in cui insiste l'appartamento oggetto di esecuzione sono i seguenti:

1) titolo abilitativo che ha legittimato la costruzione dell'immobile: Licenza Edilizia n° 222 del 23/07/1973, rilasciata a

nome del sig. **** Omissis ****;

2) Pratica SUAPE approvata (CILA - Superbonus) è stata protocollata il 06/10/2021, numero di protocollo: GE/2021/188461,

codice univoco SUAP: 92052090906-27092021-1153.371037

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito delle verifiche documentali eseguite e del sopralluogo effettuato presso il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva, è stata riscontrata una difformità edilizia all'interno del locale bagno. In particolare, dallo stato legittimato risultava prevista la presenza dell'antibagno, obbligatorio ai sensi del D.M. Sanità del 05/07/1975; in sede di sopralluogo è emerso che la parete divisoria originariamente posta a separazione dei due ambienti è stata rimossa o mai realizzata, al fine di ampliare probabilmente la superficie utile del bagno.

Viene pertanto notificata la necessità di ripristinare tale parete divisoria ai fini dell'ottenimento dell'agibilità.

SANABILITÀ:

L'abuso edilizio posto in essere, consistente nell'esecuzione di opere interne in assenza del prescritto titolo abilitativo, risulta sanabile ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, ricorrendone i presupposti di legge e la conformità urbanistico-edilizia delle opere realizzate. La regolarizzazione potrà avvenire mediante la presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), tramite il portale SUAPE competente, di apposita pratica edilizia in sanatoria per mancata presentazione della SCIA, con contestuale versamento delle sanzioni amministrative previste dalla normativa vigente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.644,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.644,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Salvatore Dau, 11, 07100, piano 2
Appartamento con ingresso dalla Via Salvatore Dau n. 11, posto al Secondo piano in una palazzina residenziale, sita nel Comune di Sassari nel quartiere denominato "Luna e Sole". Luna e Sole rappresenta una delle zone residenziali più eleganti e ambite di Sassari, distinguendosi per un contesto urbano ordinato e un'atmosfera marcatamente signorile. Palazzine moderne e curati condomini si alternano a una fitta rete di servizi essenziali come banche, farmacie, impianti sportivi e attività commerciali di vicinato. La sua posizione sopraelevata rispetto al centro storico garantisce un clima piacevole e una qualità dell'aria ottimale, rendendolo la scelta ideale per famiglie e professionisti che cercano tranquillità senza rinunciare alla comodità dei collegamenti rapidi verso il cuore pulsante di Sassari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 384, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 243.492,48

Per la formulazione del giudizio di stima si sono applicati i principi teorici dell'estimo dettati dall'insieme delle procedure logiche e metodologiche che consentono di giungere ad una motivata e oggettiva valutazione del bene sulla base di elementi economici desumibili dal mercato.

Si precisa che per la valutazione del bene, essendo il medesimo oggetto di una futura vendita, è stato adottato il criterio di stima del più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato viene determinato mediante il metodo sintetico comparativo del confronto di mercato tra il bene oggetto di stima e uno o più beni simili offerti in vendita.

In particolare seguendo la prassi commerciale prevalente nel mercato immobiliare locale, viene applicato il procedimento di stima che utilizza quale elemento indicativo del valore la quotazione unitaria (euro/mq) e una relazione di proporzionalità tra questa e la dimensione del bene.

I dati utilizzati per le comparazioni sono stati ricavati da indagini di mercato dirette e indirette che hanno prodotto i seguenti risultati.

Indagini indirette mercantili

=====

Nel quartiere Luna e Sole del Comune di Sassari risultano offerte in vendita di numerosi appartamenti di caratteristiche simili al bene pignorato. Di seguito si riportano alcune offerte:

- Quadrilocale in Via Luna e Sole 17, Sassari - Appartamento sito al Piano 4° con ascensore di complessivi mq. 142, composto da un'ampia sala con terrazzo, cucina abitabile con veranda chiusa, due bagni, tre camere di cui una doppia e due singole. Riscaldamento condominiale centralizzato.

Prezzo richiesto € 200.000 (1.408 €/m²)

Fonte: Key Estate srl - annuncio di vendita visionabile su www.idealista.it - Cod. annuncio 13866.

- Pentavano in Via Luna e Sole 42, Sassari - Appartamento sito al Piano 2° con ascensore di complessivi mq. 151, composto da un'ampia sala, cucina, tre bagni, quattro camere di cui una con bagno, ripostiglio. Terrazza estesa su due lati dell'immobile. Riscaldamento condominiale centralizzato.

Prezzo richiesto € 220.000 (1.457 €/m²)

Fonte: Key Estate srl - annuncio di vendita visionabile su www.idealista.it - Cod. annuncio 13935.

- Quadrilocale in Via Michele Saba 3, Sassari - Appartamento sito al Piano 4° con ascensore di complessivi mq. 112, composto da una sala, cucina abitabile con uscita sul terrazzo, due bagni, tre camere di cui due matrimoniali e una singola, un piccolo ripostiglio. Riscaldamento condominiale centralizzato.

Prezzo richiesto € 175.000 (1.562 €/m²)

Fonte: TIZIANO SATTA REAL ESTATE GROUP - annuncio di vendita visionabile su www.idealista.it - Cod. annuncio 01-V000936.

- Trilocale in Via Stanis Manca 16, Sassari - Appartamento situato al piano 4° con ascensore, di complessivi mq. 82, composto da una sala, una cucina, una camera da letto, un bagno e tre piccole terrazze. Dotato di camino a legna.

Prezzo richiesto € 125.000 (1.524 €/m²).

Fonte: Key Estate srl - annuncio di vendita visionabile su www.idealista.it - Cod. annuncio 13953

Sulla base delle verifiche su esposte si ritiene possa essere congrua la media tra i valori al mq. sopra riportati

$\text{€}(1.408+1.457+1.562+1.524)/4 = \text{€} 1.488$ al metro quadro.

Indagini dirette strumentali

Sono state rilevate le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per il 1° semestre 2025, ultimo periodo rilevato, indica quotazioni unitarie comprese tra i 750-1.050 euro/mq per le Abitazioni civili con stato di conservazione NORMALE (media € 1450/mq).

Sono state inoltre rilevate anche le quotazioni del sito www.borsinoimmobiliare.it, che per quanto riguarda gli appartamenti in stabili di 1° fascia, segna rispettivamente valori unitari di 1.133 €/mq, 1.382 €/mq e 1.632 €/mq

Sulla base delle verifiche su esposte si ritiene possa essere giustificata la determinazione del valore dell'immobile derivato dalla media tra il valore medio delle quotazioni dell'OMI, del valore medio del Borsino Immobiliare e dalla media del valore degli immobili ad uso abitativo posti in vendita.

VALORE MEDIO: $\text{€} (1.488+1.450+1.382) / 3 = \text{€} 1.440,00/\text{mq}$

A seguito di una più approfondita analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, è emerso che l'edificio è stato recentemente interessato da interventi di efficientamento energetico realizzati ai sensi dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020 (c.d. "Superbonus"), consistenti nella realizzazione del cappotto termico sulle superfici disperdenti, nella sostituzione del generatore di calore con caldaia a condensazione ad alta efficienza, nell'installazione di impianto fotovoltaico condominiale corredato da sistema di accumulo, nella sostituzione degli infissi esterni e del portoncino d'ingresso, nonché nell'installazione di impianto fotovoltaico dedicato alla singola unità abitativa. Tali interventi hanno determinato un significativo miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, con conseguente riduzione dei consumi e dei costi di gestione, oltre a un incremento del comfort abitativo e dell'attrattività del bene sul mercato immobiliare. Pertanto, tenuto conto dei benefici derivanti dalle opere eseguite e del loro riflesso sul valore commerciale dell'immobile, si ritiene congruo applicare un incremento del valore stimato pari al 10%.

VALORE UNITARIO: (€ 1.440,00/mq * 1,1) = € 1.584,00/mq

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DA DECURTARE

Interventi edilizi:

• Lavori di ripristino della tramezzatura del locale antibagno, come previsto dal progetto approvato: € 2.500,00 + IVA 22% = € 3.050,00

Pratica di sanatoria edilizia per mancata SCIA, relativa alle opere interne abusivamente realizzate:

a. Pratica SUAPE per l'ottenimento del titolo abilitativo€ 600,00+IVA e CNPAG 5% = ...€ 768,60

b. Sanzione amministrativa per mancata SCIA€ 500,00

c. Diritti di istruttoria SUAPE + bolli per la domanda e il rilascio del titolo ..€ 100,00

d. Progetto architettonico ed allegati€ 1.200,00+IVA e CNPAG 5% = ..€ 1.537,20

TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE = € (3.050,00+768,60+500+100+1.537,20) = € 5.955,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via Salvatore Dau, 11, 07100, piano 2	153,72 mq	1.584,00 €/mq	€ 243.492,48	100,00%	€ 243.492,48
Valore di stima:					€ 243.492,48

Valore di stima: € 243.492,48

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.955,00	€

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.

Sassari, li 24/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Biddau Leonardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catasto terreni (Aggiornamento al 13/06/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale urbano (Aggiornamento al 15/04/2026)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 27/04/2026)
- ✓ N° 1 Google maps - Ortofoto (Aggiornamento al 13/06/2026)
- ✓ N° 7 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 20/04/2026)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Ricevuta SUAPE (Aggiornamento al 20/05/2026)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di Abitabilità (Aggiornamento al 20/05/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza di costruzione (Aggiornamento al 20/05/2026)
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Progetto originario (Aggiornamento al 20/05/2026)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria attuale (Aggiornamento al 20/04/2026)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Perizia annullata (Aggiornamento al 24/06/2026)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Perizia Privacy (Aggiornamento al 24/06/2026)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Salvatore Dau, 11, 07100, piano 2
Appartamento con ingresso dalla Via Salvatore Dau n. 11, posto al Secondo piano in una palazzina residenziale, sita nel Comune di Sassari nel quartiere denominato "Luna e Sole". Luna e Sole rappresenta una delle zone residenziali più eleganti e ambite di Sassari, distinguendosi per un contesto urbano ordinato e un'atmosfera marcatamente signorile. Palazzine moderne e curati condomini si alternano a una fitta rete di servizi essenziali come banche, farmacie, impianti sportivi e attività commerciali di vicinato. La sua posizione sopraelevata rispetto al centro storico garantisce un clima piacevole e una qualità dell'aria ottimale, rendendolo la scelta ideale per famiglie e professionisti che cercano tranquillità senza rinunciare alla comodità dei collegamenti rapidi verso il cuore pulsante di Sassari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 384, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'area su cui è stata edificata la palazzina residenziale che ospita l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, risulta urbanisticamente inserita nel PUC di Sassari in zona "B" nella sottozona B1.5. Di seguito si riportano le principali definizioni: Art. 20 AMBITI DI CONFERMA, COMPLETAMENTO, RIGENERAZIONE URBANA - ZONA "B" Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A che pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato. ART. 21 - SOTTOZONE B1 Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento. Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano. Gli ambiti delle zone B1 sono distinti in sottozona dalla B1.1 alla B1.28 in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono. Parametri urbanistici ed edilizi: B1.5 - If max 6 mc/mq - Hmax 18 m - RC max 50%

Prezzo base d'asta: € 237.537,48

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 237.537,48

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Salvatore Dau, 11, 07100, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 384, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	153,72 mq
Stato conservativo:	Sia la palazzina residenziale plurifamiliare che l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare si presentano in buono stato di conservazione e di manutenzione. La palazzina ha subito recentemente i lavori di manutenzione straordinaria delle facciate, riguardante la realizzazione del cappotto termico al fine dell'ottenimento dei benefici fiscali previsti dal superbonus 110% sul contenimento energetico.		
Descrizione:	Appartamento con ingresso dalla Via Salvatore Dau n. 11, posto al Secondo piano in una palazzina residenziale, sita nel Comune di Sassari nel quartiere denominato "Luna e Sole". Luna e Sole rappresenta una delle zone residenziali più eleganti e ambite di Sassari, distinguendosi per un contesto urbano ordinato e un'atmosfera marcatamente signorile. Palazzine moderne e curati condomini si alternano a una fitta rete di servizi essenziali come banche, farmacie, impianti sportivi e attività commerciali di vicinato. La sua posizione sopraelevata rispetto al centro storico garantisce un clima piacevole e una qualità dell'aria ottimale, rendendolo la scelta ideale per famiglie e professionisti che cercano tranquillità senza rinunciare alla comodità dei collegamenti rapidi verso il cuore pulsante di Sassari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo il bene è risultato occupato e utilizzato dal debitore e dalla sua famiglia come abitazione principale. Risulta pertanto ingombro di arredi e suppellettili che dovranno essere trasferiti in altra sede prima del rilascio dell'immobile, trattandosi di beni non oggetto dell'esecuzione.		