

Esecuzione Immobiliare 79/2025 del R.G.E.

ASTE GIUDIZIARIE®
G. E. Dott. Claudia Manconi
promossa da:

ASTE GIUDIZIARIE®

contro:

ASTE GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DEL C.T.U.
ex art. 568 C.P.C.

ASTE GIUDIZIARIE®
Ing. Alessandro A. Sanna

ASTE GIUDIZIARIE®
RELAZIONE E STIMA BENE
ASTE GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	1
Quesiti del giudice.....	1
Ulteriori quesiti.....	1
Premessa ed individuazione dei beni.....	1
Descrizione.....	1
Lotto unico.....	2
Completezza documentazione ex art. 567.....	2
Titolarità.....	3
Consistenza.....	3
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati catastali.....	4
Corrispondenza catastale.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Stato della causa in corso per il rilascio.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare.....	16
Congruità canone.....	16
Continuità subentro creditori.....	16
Firma e chiusura perizia.....	17

INDICE FIGURE

Figura 1 – Individuazione fabbricato in ortofoto.....	2
Figura 2 – Elenco sintetico formalità.....	10
Figura 3 – Zonizzazione PUC con tracciato ferroviario.....	10
Figure 4 – 5 – Configurazioni originale e variata.....	12
Figura 6 – Dati OMI 2° semestre 2025.....	14



INCARICO

All'udienza del 04/02/2026, il sottoscritto Ing. Sanna Alessandro Antonio, con studio in Via Bogino, 25 - 07100 - Sassari (SS), e-mail - PEC alessandroantonio.sanna@ingpec.eu, iscritto all'albo dei consulenti tecnici e dei periti presso il Tribunale di Sassari secondo quanto previsto dall'art. 16 novies del D.L. n. 179/2012, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con risposta su posta certificata.

QUESITI DEL GIUDICE

L'incarico iniziale assegnato dal giudice viene riportato integralmente nell'allegato B1.

ULTERIORI QUESITI

In esecuzione del provvedimento del G.E. del 16/03/2026, la presente relazione contiene specifico approfondimento in ordine alla congruità del canone di locazione pattuito.

Il suddetto provvedimento non determina un autonomo canone di mercato, ma autorizza provvisoriamente la prosecuzione dell'occupazione con versamento all'IVG del canone previsto nel contratto registrato, riservando ogni valutazione sull'opponibilità all'esito della presente perizia. Pertanto, il sottoscritto ha proceduto ad una autonoma stima del canone di mercato del bene, da confrontarsi con quello contrattuale, pari ad euro 4.200,00 annui oltre IVA. La risposta al quesito è inserita in relazione al punto "Congruità canone" a pag. 16.

PREMESSA ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Sassari (SS) - Zona Industriale Predda Niedda SUD Strada n. 14

DESCRIZIONE

Locale ad uso artigianale al piano interrato con cortile di pertinenza esclusiva composto da laboratorio / deposito e servizi.

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

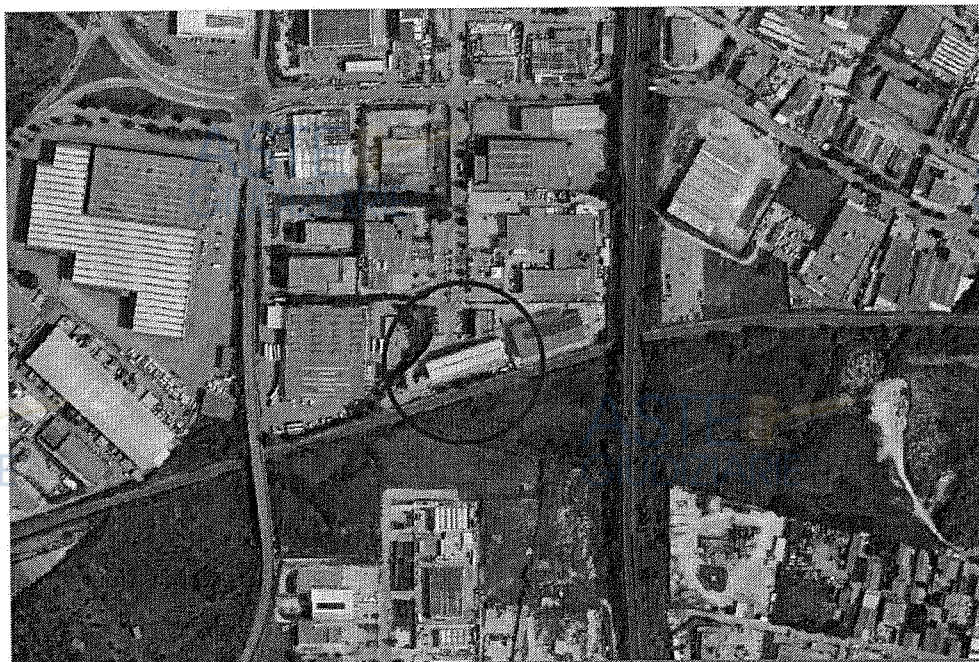


FIGURA 1 - INDIVIDUAZIONE FABBRICATO IN ORTOFOTO

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Sassari (SS) - Zona Industriale Predda Niedda SUD Strada n. 14

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame del fascicolo e della documentazione acquisita risulta depositata certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. La documentazione esaminata consente, allo stato, di ritenere completa la documentazione ipocatastale prescritta dalla norma, risultando inoltre coerente con la visura storica catastale dell'immobile e con la nota di trascrizione del pignoramento (1).

¹ *Nell'atto di pignoramento c'è una anomalia: in una parte compare come socio amministratore in altra parte Questo non incide, sulla completezza ex art. 567, ma è una incongruenza del fascicolo che verrà chiarita successivamente in analisi della titolarità del bene.*



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati (2):

- 

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

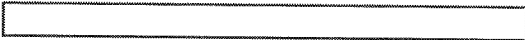





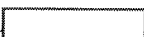
- 

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	188,50 mq	198,00 mq	1	198,00 mq	5,50 m	S1
Cortile	30,80 mq	30,80 mq	0,18	5,54 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				203,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				203,54 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in un locale sito in Sassari, Z.I. Predda Niedda Sud, Strada n. 14, piano S1, censito al Catasto Fabbricati al foglio 83, particella 1087, subalterno 41. La planimetria catastale rappresenta una porzione scoperta indicata come 'corte esclusiva', annessa al locale al piano S1, richiamata anche nella descrizione del cespite contenuta negli atti della procedura. Tale porzione non è tuttavia descritta autonomamente nella visura catastale, che riporta l'unità come C/3 di consistenza pari a mq 188, con superficie totale pari a mq 203. Ne deriva una discrasia non già nell'identificazione del cespite, che resta univoca, bensì nella diversa modalità di rappresentazione del bene tra planimetria catastale, atti della procedura e visura. Allo stato della documentazione reperibile,

² Dalla documentazione catastale, ipotecaria e camerale esaminata risulta che l'immobile pignorato è intestato in piena proprietà alla società , con sede in Sassari, . Come evidenziato nella sezione relativa alla completezza documentale era da chiarire una anomalia nell'atto di pignoramento in cui in una parte compare come socio amministratore , in altra parte . Si è quindi provveduto a reperire una visura storica camerale della società. Da questa emerge che la rappresentanza della società spettava disgiuntamente ai soci amministratori  e ; risulta altresì annotato il recesso del socio , con effetto dal 17/06/2016, in forza di provvedimento del Giudice del Registro del 20/04/2017, iscritto il 05/05/2017. Pertanto, la titolarità del bene in capo alla società non presenta, allo stato, profili di incertezza, mentre si rileva una discrasia tra le risultanze camerale e l'indicazione del nominativo del socio amministratore riportata in alcuni atti della procedura successivi a tale data



la predetta area scoperta viene prudenzialmente considerata come pertinenza scoperta graficamente annessa all'unità.

All'interno del locale è presente un manufatto/soppalco in carpenteria metallica, di rilevante consistenza, realizzato dal conduttore in epoca successiva alla configurazione catastale originaria del bene. Tale opera non risulta rappresentata nella planimetria catastale né assistita, allo stato, da documentazione attestante autorizzazione scritta del locatore, titolo abilitativo edilizio, eventuale pratica strutturale o aggiornamento catastale. Pertanto, ai fini della presente perizia, la consistenza del bene è riferita alla configurazione censita dell'unità immobiliare originaria e non comprende il suddetto manufatto metallico, da considerarsi opera aggiunta dal conduttore da rimuoversi a cura e onere del conduttore, con ripristino dello stato originario.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Table with 3 columns: Periodo, Proprietà, and Dati catastali. It details two periods: Dal 23/02/1994 al 17/06/1996 and Dal 17/06/1996 al 16/06/2025, with corresponding property and cadastral data.

Dalla visura storica catastale risulta che l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sassari al foglio 83, particella 1087, subalterno 41, categoria C/3, classe 2, consistenza mq 188, piano S1, è stata originariamente intestata a [redacted] per la quota di 1/1 dal 23/02/1994 al 17/06/1996; successivamente, in forza di atto di compravendita del 17/06/1996 a rogito Notaio Porqueddu, è stata volturata a [redacted], che risulta intestataria catastale per la quota di 1/1 dal 17/06/1996 in avanti. La superficie catastale totale pari a mq 203 risulta pubblicata dal 09/11/2015. Non emergono variazioni di identificativi catastali, classamento o consistenza, fatta eccezione per l'inserimento del dato di superficie.

DATI CATASTALI

Table titled 'Catasto fabbricati (CF)' with columns for 'Dati identificativi' (Sezione, Foglio, Part., Sub.) and 'Dati di classamento' (Zona Cens., Categoria, Classe, Consistenza, Superficie catastale, Rendita, Piano, Graffato).



CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (3).

Dall'esame della planimetria catastale e dal confronto con lo stato dei luoghi è emerso che l'unità immobiliare, nella sua configurazione originaria corrisponde al bene censito al Catasto Fabbricati al foglio 83, particella 1087, subalterno 41.

Lo stato attuale dell'immobile risulta tuttavia modificato dalla presenza di un manufatto/soppalco in carpenteria metallica e di correlate partizioni interne, realizzati dal conduttore in epoca successiva, suscettibili di rimozione e non rappresentati nella planimetria catastale.

La corrispondenza catastale del cespite può ritenersi pertanto verificata con riferimento alla configurazione originaria censita dell'unità immobiliare. Le opere di cui sopra, allo stato non assistite da documentazione autorizzativa e da rimuoversi a cura e onere del conduttore, con ripristino dello stato originario, non vengono considerate ai fini della consistenza e della corrispondenza catastale del bene oggetto di stima.

PRECISAZIONI

Si precisa che la titolarità del bene pignorato risulta in capo alla società [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà; eventuali discrasie riscontrabili in alcuni atti della procedura riguardo alla individuazione del socio amministratore attengono alla rappresentanza della società e non incidono sulla titolarità dominicale del cespite. Si precisa altresì che l'immobile risulta occupato dalla società [redacted] in forza di contratto di locazione registrato anteriormente alla trascrizione del pignoramento.

Quanto alla consistenza del bene, la porzione scoperta indicata nella planimetria catastale come "corte esclusiva" è stata prudenzialmente considerata quale pertinenza scoperta annessa all'unità, mentre il manufatto/soppalco metallico interno realizzato dal conduttore, non rappresentato catastalmente e non assistito, allo stato, da documentazione autorizzativa esibita, non è stato considerato parte della consistenza censita e stimata del cespite

PATTI

Dalla nota di trascrizione dell'atto di provenienza risulta che nella vendita è compreso il diritto alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 c.c. e secondo quanto previsto dal regolamento di condominio e dall'elaborato planimetrico richiamati nel titolo. In particolare, con riferimento all'unità distinta al foglio 83, particella 1087, subalterno 41, risultano ricompresi i diritti di comproprietà sullo spazio di manovra destinato ad ingresso distinto al mappale 1087/1, sulla zona di manovra distinta al mappale 1087/3 e, quale unità posta al piano interrato, sulla rampa di accesso e sugli spazi di manovra distinti al mappale 1087/4, comuni esclusivamente tra i proprietari dei

³ La presente conformità è da intendersi riferita alla configurazione originaria censita dell'unità immobiliare, come precisato nel prosieguo del paragrafo.



laboratori siti al piano interrato distinti dai subalterni 37 a 45. Restano ferme le esclusioni dalle parti condominiali delle corti e dei posti auto specificamente individuati nel medesimo titolo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli ambienti risultano complessivamente ordinati e ben mantenuti, con pareti ripinturate. L'impianto elettrico e quello di illuminazione appaiono in buone condizioni manutentive. Risultano inoltre attualmente presenti quattro macchine a pompa di calore indipendenti, installate dal conduttore e da questi dichiarate di propria pertinenza, non considerate tra le dotazioni stabili del bene ai fini della presente perizia in quanto suscettibili di rimozione in sede di rilascio. Le pavimentazioni sono in cemento industriale antipolvere, tipologia coerente con la destinazione artigianale del bene. Nel complesso, le caratteristiche manutentive e funzionali dell'unità risultano adeguate all'uso artigianale.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un più ampio fabbricato composto da più laboratori e unità immobiliari distribuite su più livelli, con una serie di locali a schiera al piano S1 e ulteriori unità ai piani superiori. In ragione della conformazione del complesso e salvo più precisa disciplina contenuta nel regolamento condominiale e nei titoli, devono ritenersi comuni, per natura e funzione, tutte le parti strutturali e gli elementi destinati all'uso o al servizio collettivo dell'edificio, quali in particolare le fondazioni, le strutture portanti verticali e orizzontali, i muri perimetrali, le facciate, le coperture, nonché i percorsi di accesso e le aree di manovra comuni. Devono inoltre considerarsi comuni, per quanto posti al servizio dell'intero fabbricato o di più unità immobiliari, i principali impianti e sottoservizi generali, quali le dorsali di distribuzione degli impianti, le reti di scarico e il sistema fognario, salvo le porzioni di impianto di uso esclusivo interno alla singola unità.

Dal titolo di provenienza, come risultante dalla nota di trascrizione, emerge inoltre che nella vendita è compreso il diritto alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato e, in particolare, dello spazio di manovra destinato ad ingresso distinto al foglio 83 mappale 1087/1, della zona di manovra distinta al mappale 1087/3 e, per quanto qui interessa, della rampa di accesso e degli spazi di manovra distinti al mappale 1087/4, comuni esclusivamente tra i proprietari dei laboratori posti al piano interrato distinti dai subalterni 37 a 45, tra i quali rientra il subalterno 41 oggetto di esecuzione.

Restano ferme eventuali porzioni che dai titoli risultino attribuite in proprietà o pertinenza esclusiva ai singoli subalterni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione esaminata non risultano, allo stato, gravare sul bene pignorato servitù attive o passive ulteriori e diverse rispetto ai diritti connessi alla comproprietà e all'uso delle parti comuni del fabbricato, già richiamati nei paragrafi relativi ai patti e alle parti comuni. Non emergono altresì, dagli atti esaminati, censi, livelli, usi civici o diritti demaniali incidenti sull'immobile.

Non risultano servitù prediali specifiche; si segnala tuttavia la sussistenza di vincolo legale di rispetto ferroviario, meglio descritto nella sezione urbanistico-edilizia



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato artigianale/industriale realizzato con tipologia costruttiva propria dei capannoni prefabbricati dell'epoca, costituito da struttura portante in elementi prefabbricati in calcestruzzo armato vibrato.

Dai rilievi e dalla documentazione tecnica reperita risulta, in particolare:

- L'impiego di pilastri e travi prefabbricati in c.a.v., solai prefabbricati estrusi con sovrastante caldana collaborante in calcestruzzo, nonché tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati del tipo "sandwich", con interposto strato isolante.
- Le pareti divisorie interne risultano in laterizio intonacato.
- Le finiture interne appaiono semplici e funzionali alla destinazione artigianale del bene.
- Le pavimentazioni del locale sono in cemento industriale antipolvere, coerenti con l'uso del cespite,
- Gli impianti presenti e le restanti caratteristiche edilizie risultano improntati a criteri di praticità e resistenza tipici della destinazione produttiva/artigianale.
- L'impianto elettrico non è assistito da dichiarazione di conformità reperita agli atti; appare tuttavia in buone condizioni manutentive.
- Gli infissi risultano in alluminio e vetro.

Nel complesso, il bene presenta caratteristiche costruttive ordinarie ma adeguate alla destinazione d'uso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/04/2023
- Scadenza contratto: 31/03/2029
- Scadenza disdetta: 30/09/2028

STATO DELLA CAUSA IN CORSO PER IL RILASCIO

L'immobile risulta occupato dalla società in forza di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo stipulato in data 01/04/2023 con la società proprietaria e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari in data 14/04/2023 al n. 3147, serie 3T. Il contratto risulta pertanto munito di data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 16/06/2025 e, come tale, in linea di principio opponibile alla procedura ai sensi dell'art. 2923 c.c., ferma la verifica di congruità del canone.

Dalla documentazione acquisita risulta altresì che il custode giudiziario ha comunicato la disdetta del contratto alla prima scadenza utile e ha intimato al conduttore la sospensione del versamento dei canoni in favore del locatore, in attesa delle determinazioni del Giudice dell'Esecuzione. Con provvedimento del 16/03/2026 il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato il conduttore a permanere provvisoriamente nell'immobile, con versamento all'Istituto Vendite Giudiziarie del canone previsto dal contratto



registrato, pari ad euro 4.200,00 annui oltre IVA, nelle more della valutazione della congruità del canone stesso.

Nella documentazione reperita si legge il valore di euro 429,00 mensili, da ritenersi verosimilmente frutto di mero refuso materiale o approssimazione, privo di incidenza sostanziale sul giudizio di congruità.

Canoni di locazione

- Canone mensile: € 427,00
- Canone di locazione / Indennità fissato dal Custode: € 427,00

Si precisa altresì che il custode giudiziario, con comunicazione del 06/03/2026, ha formalizzato la disdetta del contratto di locazione, con efficacia differita alla prima scadenza contrattuale utile, coincidente con il 31/03/2029.

Allo stato non risulta invece ancora fissata una specifica data di rilascio dell'immobile

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1996 al 16/06/2025		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaetano Porqueddu	17/06/1996	45362	N.D.
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Sassari	20/06/1996	6745	4711
		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.

Dalla documentazione ipocatastale in atti e dalla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. risulta che l'immobile pignorato è pervenuto all'esecutata

con sede in Sassari, , in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Gaetano Porqueddu del 17/06/1996, repertorio n. 45362, trascritto presso la Conservatoria dei Registri



Immobiliari di Sassari in data 20/06/1996 ai nn. reg. gen. 6745 e reg. part. 4711, da per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattandosi di titolo anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento del 16/06/2025, può ritenersi verificata la continuità della provenienza ultraventennale in capo alla società esecutata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 15/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Sassari il 04/10/2007
Reg. gen. 17149 - Reg. part. 3264
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Spese: € 170.000,00

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto notarile pubblico a rogito Notaio Monica Russo del 26/09/2007, rep. 6092/1549, iscritta per capitale euro 170.000,00, interessi e spese euro 170.000,00, totale euro 340.000,00, durata 15 anni, gravante sull'immobile censito al foglio 83, particella 1087, subalterno 41

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 16/06/2025
Reg. gen. 10164 - Reg. part. 7903
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizione di verbale di pignoramento immobili in forza di atto giudiziario del 03/06/2025, repertorio n. 1854, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari, trascritto per euro 143.809,32 oltre interessi e spese fino al soddisfo, gravante sull'immobile censito al foglio 83, particella 1087, subalterno 41.

Oneri di cancellazione

Le formalità pregiudizievoli attualmente gravanti sul bene sono quelle sopra indicate.



La relativa cancellazione sarà eseguita nell'ambito della procedura esecutiva in sede di trasferimento, con spese da gestirsi secondo le disposizioni del Giudice dell'Esecuzione e della delega di vendita.

I costi presumibili per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli attualmente gravanti sul bene sono stimati in complessivi non inferiori a euro 329,00, di cui euro 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria iscritta in data 04/10/2007 ai nn. R.G. 17149 e R.P. 3264 ed euro 294,00 per la cancellazione della trascrizione del pignoramento del 16/06/2025 ai nn. R.G. 10164 e R.P. 7903.

Trattasi di stima prudenziale dei soli tributi ipotecari, ferma la gestione delle spese nell'ambito della procedura esecutiva secondo le disposizioni del Giudice dell'Esecuzione.

Riepilogo

- a. ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Sassari in data 04/10/2007 ai nn. R.G. 17149 e R.P. 3264, a favore di [] e contro []
- b. verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Sassari in data 16/06/2025 ai nn. R.G. 10164 e R.P. 7903, a favore di [] e contro []

Elenco sintetico delle formalità ordinate per data

1	TRASCRIZIONE del 20/06/1996 - Registro Particolare 4731 Registro Generale 6746 Pubblico ufficiale PORQUEDDU GAETANO Rapporto 4532 del 17/05/1996 ATTO TRA VIVI - COMPROMENTO Nota disponibile in formato invariante
2	ISCRIZIONE del 20/06/1996 - Registro Particolare 907 Registro Generale 6746 Pubblico ufficiale PORQUEDDU GAETANO Rapporto 4533 del 17/05/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato invariante Documenti successori correlati: 1 - Convenzione n. 1018 del 19/04/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avanzata in data 29/10/2007. Cancellazione totale eseguita in data 19/04/2016 (Art. 13, comma 9-bis del 1/2007 - Art. 49 del D.Lgs. 30/05/1993)
3	ISCRIZIONE del 04/10/2007 - Registro Particolare 3264 Registro Generale 17149 Pubblico ufficiale PULISIO LIONICA Rapporto 65011549 del 26/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
4	TRASCRIZIONE del 16/06/2025 - Registro Particolare 7903 Registro Generale 10164 Pubblico ufficiale IFFI GIULIO TRIBUNALE DI CAGLIARI Rapporto 1984 del 03/06/2025 ATTO ESECUTIVO DI AUTELIEVE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Si dà inoltre atto, per completezza storica, della pregressa ipoteca volontaria iscritta in data 20/06/1996 ai nn. R.G. 6746 e R.P. 907, già estinta e cancellata con annotazione eseguita in data 19/04/2016, e pertanto non più gravante sul cespite.

FIGURA 2 - ELENCO SINTETICO FORMALITÀ

NORMATIVA URBANISTICA



FIGURA 3 - ZONIZZAZIONE PUC CON TRACCIATO FERROVIARIO

Secondo il vigente strumento urbanistico comunale, l'immobile ricade nella Zona Industriale di Predda Niedda, sottozona omogenea D2.2 - insediamenti produttivi e artigianali. Tale sottozona è destinata ad attività produttive di carattere artigianale e industriale, anche non compatibili con la residenza; negli ambiti già urbanizzati con Piano Particolareggiato previgente, tra i quali rientra Predda Niedda, l'edificazione è assentibile mediante titolo abilitativo diretto.



Tra le destinazioni d'uso ammesse rientrano, per quanto qui interessa, i laboratori artigiani e tecnico-scientifici, i depositi, l'industria, il commercio all'ingrosso e gli uffici.

La destinazione del bene a laboratorio artigianale risulta pertanto coerente con la disciplina urbanistica di zona. Si precisa inoltre che il fabbricato è posto in prossimità della linea ferroviaria Chilivani-Porto Torres ed è pertanto interessato dal vincolo legale di rispetto ferroviario di cui al D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753, con conseguente limitazione delle possibilità di ulteriori trasformazioni edilizie.

Il vincolo legale di rispetto ferroviario incide quindi sull'attitudine edificatoria del compendio e sulle eventuali ulteriori trasformazioni edilizie, ferme le opere già assentite nei limiti e alle condizioni risultanti dalla documentazione reperita.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 (4).

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta in possesso di agibilità.

Documenti autorizzativi:

- Nulla Osta Consorzio Industriale Predda Niedda n. 217 del 04/12/1989
- Concessione Edilizia C/90/433 del 01/08/1990 (Esame C.E. del 26/01/1990)
- Autorizzazione in deroga all'art. 49 D.P.R. 11 luglio 1980 n.753 da Ente Ferrovie dello Stato S.N. del 30/06/90
- Concessione Edilizia C/90/571 del 18/10/1990 (Esame C.E. del 28/09/1990)
- Concessione Edilizia C/93/508 del 29/11/1993 (Esame C.E. del 02/11/1993)
- Nulla Osta Consorzio Industriale Predda Niedda n. 248 del 23/11/93
- Certificato di abitabilità n. A/94/00017 rilasciato dal Comune di Sassari in data 28/03/1994

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (5).
- 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.

4 Il presente giudizio di regolarità edilizia è riferito esclusivamente alla configurazione originaria assentita e censita dell'unità immobiliare. Restano esclusi da tale giudizio il manufatto/soppalco metallico e le correlate partizioni interne in cartongesso realizzati dal conduttore in epoca successiva, non assistiti, allo stato da documentazione attestante autorizzazione scritta del locatore, titolo abilitativo edilizio, eventuale pratica strutturale o aggiornamento catastale; tali opere sono pertanto considerate, ai fini della presente perizia, come aggiunte suscettibili di rimozione a cura e onere del conduttore stesso con ripristino dello stato originario.

5 Tra i documenti inizialmente acquisiti non era presente il certificato energetico / APE. Lo stesso è stato pertanto redatto dal sottoscritto, depositato presso il portale SIRA e allegato alla presente relazione come da punto 12 dell'incarico ricevuto dal G.E.



Dalla documentazione tecnica reperita presso il Comune e dagli ulteriori atti esaminati risulta che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato nell'ambito di titolo edilizio riferito alla costruzione del complesso artigianale/industriale. Dalla medesima documentazione emerge inoltre che il fabbricato è ubicato in prossimità della linea ferroviaria Chilivani-Porto Torres ed è interessato dal vincolo legale di rispetto ferroviario di cui al D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753; in particolare, è stata rinvenuta autorizzazione rilasciata dalle Ferrovie dello Stato in deroga all'art. 49 del citato D.P.R. per la realizzazione del capannone, con richiamo alle distanze dal sedime ferroviario e dal confine F.S. ivi indicate. Tale circostanza conferma la sussistenza di un vincolo legale incidente sulle possibilità di ulteriori trasformazioni edilizie del compendio, ma non incompatibile con la realizzazione del fabbricato nei limiti e alle condizioni assentite.

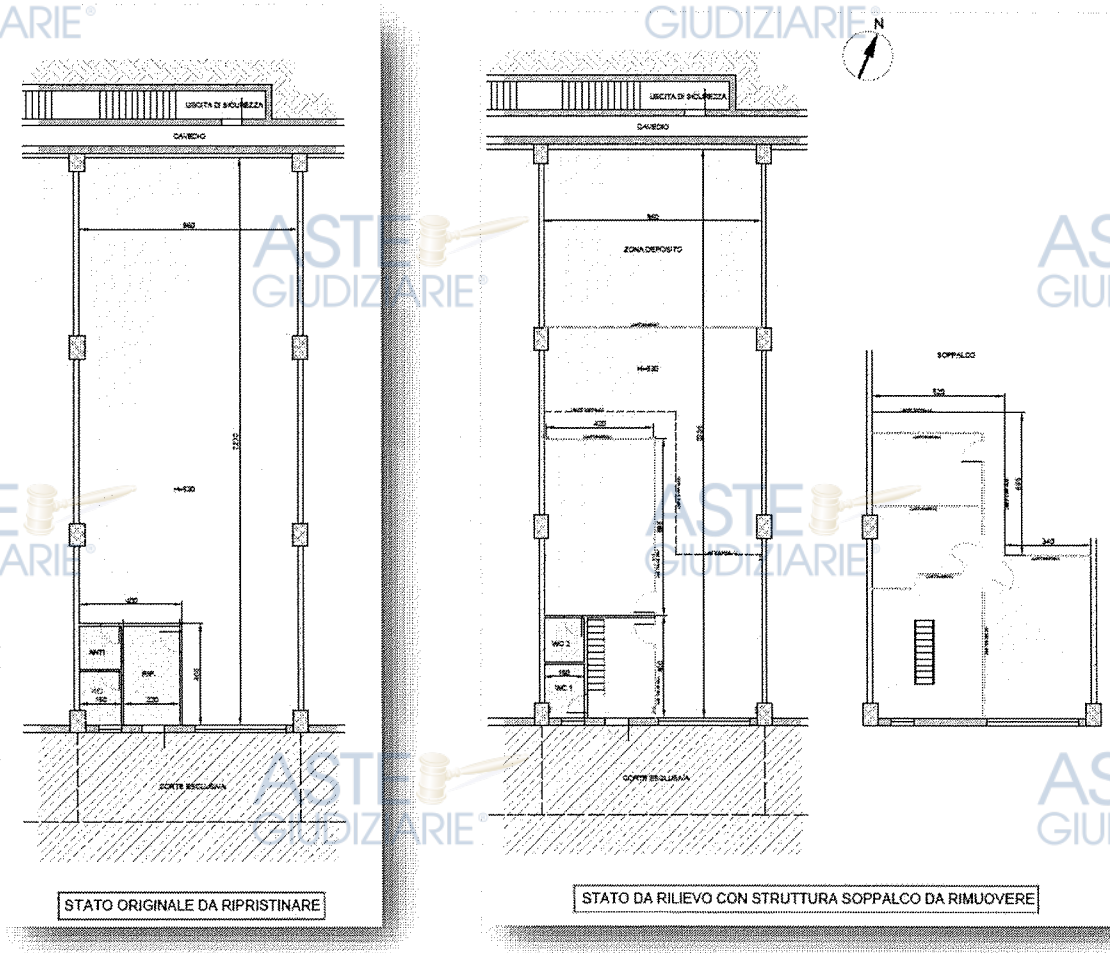


FIGURE 4 - 5 - CONFIGURAZIONI ORIGINALE E VARIATA

Con riferimento alla configurazione originaria dell'unità immobiliare, per come desumibile dalla documentazione catastale e tecnica esaminata, non emergono, allo stato, elementi ostativi alla riconduzione del bene alla sua conformazione assentita e censita.



Lo stato attuale dei luoghi risulta tuttavia modificato dalla presenza di un manufatto/soppalco in carpenteria metallica e di correlate partizioni interne, realizzati dal conduttore in epoca successiva, per i quali non è stata esibita documentazione attestante autorizzazione scritta del locatore, titolo abilitativo edilizio, eventuale pratica strutturale o aggiornamento catastale.

Tali opere, pertanto, non vengono considerate quale parte della configurazione edilizia e catastale regolarizzata del cespite e sono trattate, ai fini della presente perizia, come opere aggiunte suscettibili di rimozione con ripristino dello stato originario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle informazioni informalmente acquisite risulta che il compendio immobiliare non sia attualmente dotato di amministratore condominiale formalmente incaricato. Non è stato possibile acquisire documentazione contabile condominiale ufficiale, né prospetti riepilogativi delle spese ordinarie e straordinarie, né attestazione dell'eventuale posizione debitoria dell'unità immobiliare pignorata.

È stato inoltre riferito che nella contribuzione comune sarebbe ricompresa anche la fornitura idrica del complesso; tuttavia, in assenza di documentazione contabile, non è stato possibile verificare né quantificare l'eventuale consumo imputabile all'unità né il correlato debito verso il fornitore. Pertanto, allo stato degli atti e delle informazioni reperite, non è possibile determinare con precisione l'ammontare degli oneri condominiali insoluti eventualmente gravanti sull'immobile.

In assenza di documentazione contabile ufficiale non è possibile determinare con precisione l'ammontare del debito per consumi idrici imputabile alla singola unità. Sulla base dell'attuale articolazione tariffaria del servizio idrico per utenze artigianali/commerciali di piccola entità e tenuto conto della tipologia d'uso del bene, il costo annuo della sola componente idrica può tuttavia essere ragionevolmente collocato nell'ordine di qualche centinaio di euro annui, con stima prudenziale compresa tra circa euro 200,00 ed euro 600,00 per anno, salvo conguagli, spese accessorie, morosità pregresse o maggiori consumi effettivi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Sassari (SS) - Zona Industriale Predda Niedda SUD Strada n. 14

- Locale ad uso artigianale al piano interrato con cortile di pertinenza esclusiva composto da laboratorio / deposito e servizi.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 1087, Sub. 41, Zc. 2, Categoria C3
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 86.504,50

Le quotazioni OMI della zona, pari per la tipologia "laboratori" ad un intervallo compreso tra euro 540/mq ed euro 900/mq, costituiscono nel caso di specie un mero parametro orientativo e non possono essere assunte in modo automatico.

Deve infatti considerarsi che, indipendentemente dal buono stato manutentivo della singola unità, il complesso immobiliare nel quale essa è inserita presenta caratteristiche edilizie, tipologiche e



architettoniche proprie dell'epoca di realizzazione, non pienamente comparabili con quelle di fabbricati produttivi di più recente edificazione.

La qualità complessiva del compendio, pur funzionale all'uso artigianale, risente di standard costruttivi, distributivi ed anche estetico-percettivi oggi meno competitivi rispetto al prodotto immobiliare produttivo di nuova o più recente realizzazione, con conseguente incidenza negativa sull'appetibilità commerciale del bene e sul relativo valore unitario.

A ciò si aggiunge che l'intero complesso edilizio è ubicato in posizione periferica all'interno della zona industriale, in prossimità del tracciato ferroviario, circostanza che ne riduce ulteriormente l'attrattività rispetto al prodotto medio di zona assunto dall'OMI.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: SASSARI (452)

Fascia: Suburbana

Zona: ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA

Codice zona: E2

Destinazione: Produttiva

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione prevalente: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	370	730	L	2	3,7	L
Laboratori	NORMALE	540	900	L	2,7	4,6	L

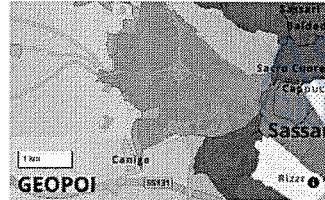
Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI

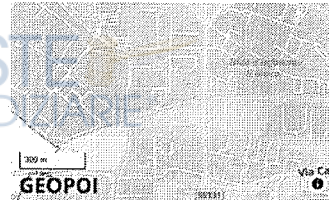


FIGURA 6 - DATI OMI 2° SEMESTRE 2025

Ulteriori fattori correttivi del valore unitario sono inoltre riferibili alla singola unità oggetto di stima. In particolare, si è tenuto conto del fatto che il bene è ubicato al piano interrato, con accesso da rampa comune, ed è inserito in posizione posteriore alla facciata principale del comparto sulla Strada 14, con minore visibilità e minore appetibilità commerciale rispetto ad unità più facilmente accessibili e meglio esposte. Inoltre la fruibilità della corte esclusiva è di fatto limitata dalla presenza di spazi e percorsi di transito comuni.

Si è inoltre considerato che il trasferimento dovrà avvenire con riferimento alla configurazione originaria del cespite, e quindi senza il soppalco attualmente presente e senza le apparecchiature di climatizzazione/riscaldamento installate dal conduttore, da rimuoversi a sua cura e spese. Ne consegue che il bene, al momento della vendita, si presenterà con uno standard allestitivo inferiore a quello attualmente percepibile nello stato di fatto.



Tribunale di Sassari

SEZIONE EE.II

Pag.15 di 17

Esecuzione Immobiliare n°79/2025 del R.G.E.

Relazione privacy

Vers. 1.2

17/04/2026

Tutti gli elementi sopra evidenziati giustificano il collocamento del valore unitario in misura inferiore rispetto al minimo OMI.

Non si procede invece ad autonoma decurtazione per costi di smontaggio e ripristino, in quanto tali oneri, riferibili alle opere aggiunte dal conduttore, restano a carico di quest'ultimo.

Assunto quale parametro iniziale il valore di euro 540/mq, il valore unitario è stato rideterminato mediante applicazione di coefficienti correttivi estimativi, prudenzialmente apprezzati con riferimento alle specifiche caratteristiche del cespite. In particolare, è stato considerato:

- coefficiente riduttivo per la collocazione al piano interrato con accesso da rampa comune, incidente su accessibilità, visibilità e fungibilità commerciale (10%-15%);
- coefficiente riduttivo per la posizione posteriore e non baricentrica dell'unità nel comparto (4%-8%);
- coefficiente riduttivo per il minor standard allestitivo del bene al momento del trasferimento, in quanto da valutarsi nella configurazione originaria e quindi privo del soppalco e delle apparecchiature installate dal conduttore (3%-6%)

Applicando prudenzialmente coefficienti pari, rispettivamente, a 0,87, 0,95 e 0,95, si ottiene un valore unitario pari a circa €/mq 424,00, arrotondato a 425,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Sassari (SS) - Zona Industriale Predda Niedda SUD Strada n. 14	203,54 mq	425,00 €/mq	€ 86.504,50	100,00%	€ 86.504,50
Valore di stima:					€ 86.504,50

Valore di stima analitico: € 86.504,50

Valore finale di stima in conto tondo: € 86.500,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

CONGRUITÀ CANONE

In esecuzione del provvedimento del G.E. del 16/03/2026, la presente relazione contiene specifico approfondimento in ordine alla congruità del canone di locazione pattuito. Il suddetto provvedimento non determina un autonomo canone di mercato, ma autorizza provvisoriamente la prosecuzione dell'occupazione con versamento all'IVG del canone previsto nel contratto registrato, riservando ogni valutazione sull'opponibilità all'esito della presente perizia. Pertanto, il sottoscritto ha proceduto ad una autonoma stima del canone di mercato del bene, da confrontarsi con quello contrattuale, pari ad euro 4.200,00 annui oltre IVA.

In via di verifica della congruità del canone, il sottoscritto ha altresì proceduto ad una capitalizzazione del reddito, utilizzata quale mero controllo di coerenza del risultato estimativo. Considerato che il valore di mercato del cespite è già stato prudenzialmente ridotto rispetto ai parametri OMI per tenere conto delle specifiche caratteristiche peggiorative dell'unità, si ritiene congruo assumere, ai soli fini del presente riscontro, un saggio lordo di capitalizzazione del 5,00%.

Applicando tale saggio al valore di stima del bene, pari ad euro 86.500,00, si ottiene un canone teorico annuo di euro 4.325,00, corrispondente ad euro 360,42 mensili oltre IVA. Il canone pattuito, pari ad euro 4.200,00 annui oltre IVA, risulta pertanto sostanzialmente allineato al valore così determinato, con scostamento contenuto in circa il 2,9%, e non appare manifestamente incongruo o vile.

CONTINUITÀ SUBENTRO CREDITORI

Tra gli atti acquisiti ed esaminati ai fini della presente perizia non è stato rinvenuto il documento attestante il trasferimento/subentro del credito originariamente assistito da ipoteca a favore di in capo ad né altra specifica documentazione esplicativa della relativa sequenza.

Dalla nota di trascrizione del pignoramento risulta tuttavia che agisce quale creditore procedente, per il tramite della mandataria .

La presente annotazione viene formulata per completezza descrittiva del fascicolo esaminato, senza che ciò implichi in alcun modo nell'ambito del presente incarico estimativo, valutazioni eccedenti l'incarico dallo scrivente ricevuto dal G.E.



FIRMA E CHIUSURA PERIZIA

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 C.P.C., avendo dato evidenza della stessa alle parti ricevute, 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 17/04/2026

L'Esperto ex art. 568 C.P.C.
Ing. Alessandro Antonio Sanna

Allegati:

- A2) Relazione (PRIVACY)
- A3) Riepilogo bando asta - Schema riassuntivo
- A4) Formalità da cancellare
- A5) Formalità da cancellare (PRIVACY)
- B1) Quesiti del giudice
- C1) Documentazione Agenzia Entrate (Catasto)
- C2) Documentazione Agenzia Entrate (Conservatoria)
- C3) Documentazione Ufficio Tecnico Comune di Sassari
- C4) Visura storica Camera di Commercio
- C5) Contratto di affitto
- C6) Grafici planimetrici da rilievo
- C7) Attestazione Prestazione Energetica
- C8) Documentazione fotografica

