

---

# TRIBUNALE DI SASSARI

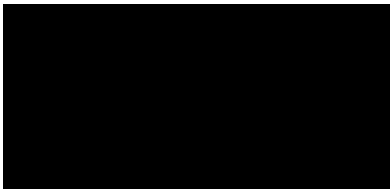
---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Virgilio Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 202/2021 del R.G.E.  
promossa da

**SIENA NPL2018 SRL**  
*Codice fiscale: 14535321005*

contro



## SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>4</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>4</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>4</u>
<u><b>Bene N° 1 - Capannone ubicato a Muros (SS) - ZONA INDUSTRIALE MUROS, piano T.....</b></u>	<u>4</u>
<u><b>Bene N° 2 - Capannone ubicato a Muros (SS) - ZONA INDUSTRIALE MUROS, piano T.....</b></u>	<u>4</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>4</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>5</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>5</u>
<u>Confini.....</u>	<u>5</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>5</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>6</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>6</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>6</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>6</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>6</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>6</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>7</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>7</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>7</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>8</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>8</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>8</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>8</u>
<u>Confini.....</u>	<u>9</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>9</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>9</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>10</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>10</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>10</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>10</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>10</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>10</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>11</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>11</u>



<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>11</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>12</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>12</u>
<u><b>Lotto 1</b>.....</u>	<u>12</u>
<u><b>Lotto 2</b>.....</u>	<u>13</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>15</u>
<u><b>Lotto 1</b>.....</u>	<u>15</u>
<u><b>Lotto 2</b>.....</u>	<u>15</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 202/2021 del R.G.E.....</u>	<u>16</u>
<u><b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 94.866,00</b>.....</u>	<u>16</u>
<u><b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 79.956,00</b>.....</u>	<u>16</u>



## INCARICO

---

In data 01/02/2024, il sottoscritto Geom. Virgilio Andrea, con studio in S.V.Badde Ulumu 6b- 07100 - Sassari (SS), email andrea virgilio@alice.it, PEC andrea.virgilio@geopec.it, Tel. 339 8433848, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Muros (SS) - ZONA INDUSTRIALE MUROS, piano T
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Muros (SS) - ZONA INDUSTRIALE MUROS, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBIcato A MUROS (SS) - ZONA INDUSTRIALE MUROS, PIANO T**

Capannone ad uso laboratorio artigianale Sub 1. L'immobile oggetto della procedura fa parte di un complesso edilizio più ampio costituito da 10 unità gemelle poste in schiera. Realizzato su un unico piano che risulta essere seminterrato, con facile e comodo accesso dalla strada del Piano di Lottizzazione asfaltata. Al suo interno vi è un locale uso ufficio con annessi servizi igienici. Confina per due lati un cortile recintato e pavimentato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/03/2024.

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.

### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBIcato A MUROS (SS) - ZONA INDUSTRIALE MUROS, PIANO T**

Capannone ad uso laboratorio artigianale Sub 2. L'immobile oggetto della procedura fa parte di un complesso edilizio più ampio costituito da 10 unità gemelle poste in schiera. Realizzato su un unico piano che risulta essere seminterrato, con facile e comodo accesso dalla strada del Piano di Lottizzazione asfaltata. Al suo interno vi è un locale uso ufficio con annessi servizi igienici. E' dotato di un cortile recintato e pavimentato.

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.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Muros (SS) - ZONA INDUSTRIALE MUROS, piano T

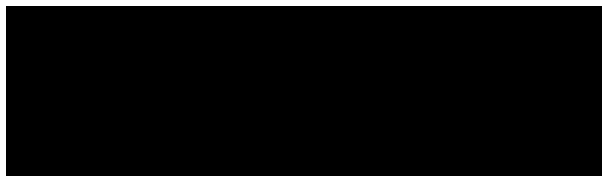


## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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



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



## CONFINI

Confina a Sud-Est con Lottizzazione Grilletti, a Nord-Est con strada li lottizzazione, a Nord-Ovest con il sub.2 del mapp.163, a Sud-Ovest con il mapp. 163.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	203,55 mq	226,20 mq	1	226,20 mq	5,90 m	seminterrato
ufficio	23,94 mq	27,80 mq	1	27,80 mq	2,70 m	seminterrato
soppalco	27,80 mq	27,80 mq	0,2	5,56 mq	0,00 m	
Cortile	293,00 mq	308,30 mq	0,15	46,24 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>305,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>305,80 mq</b>		

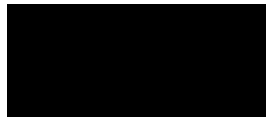
I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/1995 al 07/09/1995		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 163, Sub. 1 Categoria C3 Cl.unica, Cons. 255 Superficie catastale 282 mq Rendita € 948,21 Piano terra Graffato si
Dal 07/09/1995 al 29/05/1996		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 163, Sub. 1 Categoria C3 Cl.unica, Cons. 255 Superficie catastale 282 mq Rendita € 948,21 Piano terra Graffato si



Dal 29/05/1996 al 10/10/2007



Catasto **Fabbricati**  
Fg. 8, Part. 163, Sub. 1  
Categoria C3  
Cl.unica, Cons. 255  
Superficie catastale  
282 mq  
Rendita € 948,21  
Piano terra  
Graffato si

Dal 10/10/2007 al 23/05/2024



Catasto **Fabbricati**  
Fg. 8, Part. 163, Sub. 1  
Categoria C3  
Cl.unica, Cons. 255  
Superficie catastale  
282 mq  
Rendita € 948,21  
Piano terra  
Graffato si

I titolari reali corrispondono a quelli catastali.

## DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	163	1		C3	unica	255 mq	282 mq	948,21 €	terra	si

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù, censi, livelli o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, si trova in buon stato di manutenzione. E' realizzato nella parte strutturale, pilastri travi pareti e solai, con elementi prefabbricati in c.a.. Tutte le pareti sono intonacate al civile e pitturate, la pavimentazione è di tipo industriale. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, l'accesso principale è chiuso da una serranda avvolgibile motorizzata. L'impianto elettrico è realizzato con canalizzazione fuori traccia in pvc. Il locale ufficio bagno e spogliatoio, che si trova all'interno del capannone, ha gli impianti sotto traccia, pavimentazioni e placcaggi in mattonelle smaltate. Un cortile recintato di pertinenza confina per due lati con il fabbricato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 29/05/1996

		Compravendita		
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
CARRIERI	29/05/1995	26665		
		Trascrizione		
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Sassari	30/05/1996	59122	4143	
		Registrazione		
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Dal 10/10/2007

		Decreto di trasferimento immobili		
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Tribunale di >Sassari	10/10/2007	1208	2007	
		Trascrizione		
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Sassari	10/01/2008	428	265	
		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;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a SASSARI il 23/04/2010  
Reg. gen. 7120 - Reg. part. 1843  
Importo: € 340.000,00  
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA  
Contro [REDACTED]

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a SASSARI il 02/03/2022  
Reg. gen. 2919 - Reg. part. 2118  
A favore di SIENA NPL2018 SRL  
Contro [REDACTED]
- **SENTENZA FALLIMENTO**  
Trascritto a SASSARI il 19/05/2023  
Reg. gen. 10135 - Reg. part. 7995  
A favore di MASSA DEI CREDITORI del fallimento  
Contro [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in una zona D2 (industriale, artigianale, commerciale) del PUC di Muros.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



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

Sono state rilasciate due Concessioni Edilizie, la n°94 del 28/07/1992, la n°158 del 08/06/1994 di variante in corso d'opera. Nel cortile di pertinenza è stato realizzato un fabbricato senza autorizzazione edilizia esso è risultato insanabile, è dovrà essere demolito.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato. Nel cortile di pertinenza è stato realizzato un manufatto, oggi fatiscente, in blocchi forati di calcestruzzo cellulare da 0,30, che per un lato confina e utilizza una parte della parete del capannone, e per l'altro lato una porzione della recinzione. La copertura è realizzata in lastre ondulate di fibra di vetro, sostenute da profili a doppio T in ferro IPE. Le sue dimensioni sono m 5,60 x m 5,80 h 3,05. Detto manufatto dovrà essere demolito. Per la demolizione e smaltimento(vxp) di circa mc 15,00 si stima € 3.500. Posti a carico dell'acquirente.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## **LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

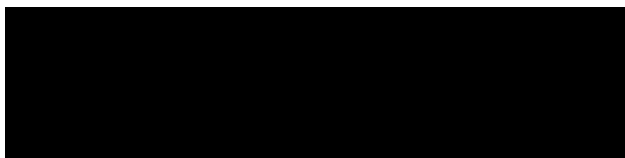
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Muros (SS) - ZONA INDUSTRIALE MUROS, piano T

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

### **TITOLARITÀ**

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





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

[REDACTED]

All'atto del sopraluogo, l'immobile risulta occupato dalla ditta [REDACTED]

## CONFINI

Confina a Sud-Est con il sub.1 del mapp.163, a Nord-Est con strada di lottizzazione, a Nord-Ovest con il sub.3 del mapp. 163, a Sud-Ovest con il mapp.163.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	203,55 mq	221,20 mq	1	221,20 mq	5,90 m	terra
Ufficio	23,94 mq	27,80 mq	1	27,80 mq	2,89 m	terra
Soppalco non praticabile	27,80 mq	27,80 mq	0,2	5,56 mq	0,00 m	rialzato
Cortile	92,90 mq	100,00 mq	0,15	15,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>269,56 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>269,56 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/1995 al 07/09/1995	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 163, Sub. 2 Categoria C3 Cl.unica, Cons. 255 Superficie catastale 260 mq Rendita € 948,21 Piano terra Graffato si
Dal 07/09/1995 al 29/05/1996	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 163, Sub. 2 Categoria C3 Cl.unica, Cons. 255 Superficie catastale 260 mq Rendita € 948,21 Piano terra Graffato si
Dal 29/05/1996 al 10/10/2007	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 163, Sub. 2 Categoria C3 Cl.unica, Cons. 255 Superficie catastale 260 mq Rendita € 948,21 Piano terra Graffato si
Dal 10/10/2007 al 23/05/2024	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 163, Sub. 2 Categoria C3 Cl.unica, Cons. 255 Superficie catastale 260 mq Rendita € 948,21 Piano terra Graffato si



Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfici catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	8	163	2								

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù, censi, livelli, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato nella parte strutturale, pilastri travi e solai con elementi prefabbricati in c.a.. Tutte le pareti sono intonacate al civile e pitturate, la pavimentazione è di tipo industriale. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato. L'impianto elettrico è realizzato con canalizzazione fuori traccia in pvc. Il locale ufficio bagno e spogliatoio, che si trova all'interno del capannone, ha gli impianti sotto traccia, pavimentazioni e placcaggi in mattonelle smaltate. Un cortile recintato di pertinenza prospetta la proprietà.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Dal 29/05/1996	[REDACTED]	Carrieri	29/05/1996	26665		
				Trascrizione		
		Sassari	30/05/1996	59122	4143	
				Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/10/2007	[REDACTED]	Decreto trasferimento immobile				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Tribunale di Sassari	10/01/2008	1208	2007	
				Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Sassari	10/01/2008	428	265	
				Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a SASSARI il 23/04/2010  
Reg. gen. 7120 - Reg. part. 1843  
Importo: € 340.000,00  
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA  
Contro [REDACTED]

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a SASSARI il 02/03/2022  
Reg. gen. 2919 - Reg. part. 2118  
A favore di SIENA NPL2018 SRL  
Contro [REDACTED]
- **SENTENZA FALLIMENTO**  
Trascritto a SASSARI il 19/05/2023  
Reg. gen. 10135 - Reg. part. 7995  
A favore di MASSA DEI CREDITORI del fallimento  
Contro [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato ricade in una zona D2 (industriale, artigianale, commerciale) del PUC di Muros.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Sono state rilasciate due Concessioni Edilizie, la n°94 del 28/07/1992, la n°158 del 08/06/1994 di variante in corso d'opera.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I due immobili, confinanti, possiedono subalterni diversi e sono autonomamente utilizzabili e accessibili.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Muros (SS) - ZONA INDUSTRIALE MUROS, piano T

Capannone ad uso laboratorio artigianale Sub 1. L'immobile oggetto della procedura fa parte di un complesso edilizio più ampio costituito da 10 unità gemelle poste in schiera. Realizzato su un unico piano che risulta essere seminterrato, con facile e comodo accesso dalla strada del Piano di Lottizzazione asfaltata. Al suo interno vi è un locale uso ufficio con annessi servizi igienici. Confina per due lati un cortile recintato e pavimentato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 163, Sub. 1, Categoria C3, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 94.866,00

Metodo di stima sintetico comparativo, basato sulla ricerca di valori di mercato per tipologia edilizia reperiti in zona industriale di Muros. Si sono reperiti i valori di mercato di altri immobili assimilabili, nella immediate vicinanze. Con valori oscillanti tra 80.000 e 90.000 Euro, con valori unitari per mq di circa 250 - 300 €.

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, con la demolizione e smaltimento delle opere eseguite in difformità, si stima un costo di euro 3.500, comprensivo degli adempimenti comunicativi/autorizzativi comunali. Importo da porre a carico dell'acquirente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Muros (SS) - ZONA INDUSTRIALE MUROS, piano T	305,80 mq	300,00 €/mq	€ 94.866,00	100,00%	€ 94.866,00
				Valore di stima:	€ 94.866,00

Valore di stima: € 94.866,00



**Valore finale di stima: € 94.866,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Capannone ubicato a Muros (SS) - ZONA INDUSTRIALE MUROS, piano T

Capannone ad uso laboratorio artigianale Sub 2. L'immobile oggetto della procedura fa parte di un complesso edilizio più ampio costituito da 10 unità gemelle poste in schiera. Realizzato su un unico piano che risulta essere seminterrato, con facile e comodo accesso dalla strada del Piano di Lottizzazione asfaltata. Al suo interno vi è un locale uso ufficio con annessi servizi igienici. E' dotato di un cortile recintato e pavimentato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 163, Sub. 2, Categoria C3, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 79.956,00

Metodo di stima sintetico comparativo, basato sulla ricerca di valori di mercato per tipologia edilizia reperiti in zona industriale di Muros. Si sono reperiti i valori di mercato di altri immobili assimilabili, nella immediate vicinanze. Con valori oscillanti tra 80.000 e 90.000 Euro, con valori unitari per mq di circa 250 - 300 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Capannone Muros (SS) - ZONA INDUSTRIALE MUROS, piano T	269,56 mq	300,00 €/mq	€ 79.956,00	100,00%	€ 79.956,00
				Valore di stima:	€ 79.956,00

Valore di stima: € 79.956,00

**Valore finale di stima: € 79.956,00**

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 04/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Virgilio Andrea

**ELENCO ALLEGATI:**



- ✓ N° 1 Altri allegati - Ufficio tecnico Muros
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ufficio tecnico Muros
- ✓ N° 3 Altri allegati - Catasto elab. progettuale 1
- ✓ N° 4 Altri allegati - Catasto elab. progettuale 2
- ✓ N° 5 Altri allegati - Catasto visure schede s1
- ✓ N° 6 Altri allegati - Catasto visure schede s2
- ✓ N° 7 Altri allegati - Foto s1
- ✓ N° 8 Altri allegati - Foto s2
- ✓ N° 9 Altri allegati - Google maps
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ape s1
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ape s2



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Muros (SS) - ZONA INDUSTRIALE MUROS, piano T

Capannone ad uso laboratorio artigianale Sub 1. L'immobile oggetto della procedura fa parte di un complesso edilizio più ampio costituito da 10 unità gemelle poste in schiera. Realizzato su un unico piano che risulta essere seminterrato, con facile e comodo accesso dalla strada del Piano di Lottizzazione asfaltata. Al suo interno vi è un locale uso ufficio con annessi servizi igienici. Confina per due lati un cortile recintato e pavimentato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 163, Sub. 1, Categoria C3, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in una zona D2 (industriale, artigianale, commerciale) del PUC di Muros.

**Prezzo base d'asta: € 94.866,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Muros (SS) - ZONA INDUSTRIALE MUROS, piano T

Capannone ad uso laboratorio artigianale Sub 2. L'immobile oggetto della procedura fa parte di un complesso edilizio più ampio costituito da 10 unità gemelle poste in schiera. Realizzato su un unico piano che risulta essere seminterrato, con facile e comodo accesso dalla strada del Piano di Lottizzazione asfaltata. Al suo interno vi è un locale uso ufficio con annessi servizi igienici. E' dotato di un cortile recintato e pavimentato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 163, Sub. 2, Categoria C3, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in una zona D2 (industriale, artigianale, commerciale) del PUC di Muros.

**Prezzo base d'asta: € 79.956,00**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2021 DEL R.G.E.

### LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.866,00

Bene N° 1 - Capannone	
<b>Ubicazione:</b>	Muros (SS) - ZONA INDUSTRIALE MUROS, piano T
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà <span style="float: right;"><b>Quota</b> 1/1</span>
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone <span style="float: right;"><b>Superficie</b> 305,80 mq</span> Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 163, Sub. 1, Categoria C3, Graffato si
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in buono stato di conservazione.
<b>Descrizione:</b>	Capannone ad uso laboratorio artigianale Sub 1. L'immobile oggetto della procedura fa parte di un complesso edilizio più ampio costituito da 10 unità gemelle poste in schiera. Realizzato su un unico piano che risulta essere seminterrato, con facile e comodo accesso dalla strada del Piano di Lottizzazione asfaltata. Al suo interno vi è un locale uso ufficio con annessi servizi igienici. Confina per due lati un cortile recintato e pavimentato.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

### LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.956,00

Bene N° 2 - Capannone	
<b>Ubicazione:</b>	Muros (SS) - ZONA INDUSTRIALE MUROS, piano T
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà <span style="float: right;"><b>Quota</b> 1/1</span>
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone <span style="float: right;"><b>Superficie</b> 269,56 mq</span> Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 163, Sub. 2, Categoria C3, Graffato si
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in buono stato di conservazione.
<b>Descrizione:</b>	Capannone ad uso laboratorio artigianale Sub 2. L'immobile oggetto della procedura fa parte di un complesso edilizio più ampio costituito da 10 unità gemelle poste in schiera. Realizzato su un unico piano che risulta essere seminterrato, con facile e comodo accesso dalla strada del Piano di Lottizzazione asfaltata. Al suo interno vi è un locale uso ufficio con annessi servizi igienici. E' dotato di un cortile recintato e pavimentato.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

