
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mulas Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi.....	5
Bene N° 4 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	12
Patti	12
Stato conservativo	12



Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 3.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	16
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	16
Precisazioni.....	17
Patti.....	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 4.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali.....	21
Precisazioni.....	22
Patti.....	22
Stato conservativo.....	22



Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Lotto 3	26
Lotto 4	26
Riserve e particolarità da segnalare.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	28
Lotto 3	28
Lotto 4	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 56/2020 del R.G.E.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Lotto 3	29
Lotto 4	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi.....	31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi.....	31
Bene N° 3 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi.....	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi.....	32



INCARICO

All'udienza del 21/03/2022, il sottoscritto Geom. Mulas Mario, con studio in Via Giacomo Chessa, 10 - 07100 - Sassari (SS), email mulasmario@virgilio.it, PEC g.mulas.mario@pec.it, Tel. 339 5927961, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA F.LLI VIVALDI

Magazzino situato al piano seminterrato distinto in catasto al foglio 53 part.1277 sub30

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA F.LLI VIVALDI

Garage situato al piano seminterrato distinto in catasto al foglio 53 part.1277 sub39

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA F.LLI VIVALDI

Garage, posto al piano 1S con superficie di mq 13 confinante con i sub.11,40,42, distinta in catasto al foglio 53 mapp. 1277 sub. 41

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

Custode delle chiavi: IVG Sassari

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA F.LLI VIVALDI

Garage posto al piano 1S, distinto in catasto al foglio 53 mapp.1277 sub.46

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



Custode delle chiavi: IVG sassari

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Lato nord sub.31;
lato sud sub.11;
lato est sub.5;
lato ovest altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	13,00 mq	13,00 mq	1,00	12,00 mq	2,50 m	1S
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/03/2007 al 07/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 1277 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 06 26
Dal 30/03/2022 al 07/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1277, Sub. 30 Categoria C2 Cl.1, Cons. 11 Rendita € 44,88 Piano 1S

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	1277	30	2	C2	2	11	13 mq	44,88 €	1S	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto CONTRO I SIGNORI ##GARAU GIAN CARLO E S ANNA SERGIO GIUSEPPE**** Omissis ****"IMMOBIL IARE GS S.R.L. - IN LIQUIDAZINE"##.

PATTI

Non esistono patti.

STATO CONSERVATIVO

Allo stato attuale si trova in buono stato conservativo anche se con presenza di macchie di umidità.



PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano l'accesso ai locali di proprietà condominiale, distinta in catasto al foglio 53 particella 1277 sub.11.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nella unità immobiliare non insistono servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cls armato;
altezza interna utile m. 2,50;
Strutture verticali in cemento armato;
solai in cemento armato;
tramezzatura in mattoni forati;
pavimentazione interna in cemento liscio;
chiusura con serranda in acciaio;
impianto elettrico a 220v in canaletta.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Maniga	25/03/2005	236696	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate	04/04/2005	8121	6106



Dal 17/02/2006	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Maniga	17/02/2006	244677	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate	01/03/2006	3919	2497

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 30/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Sassari il 01/06/2020
Reg. gen. 647 - Reg. part. 0
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto CONTRO I SIGNORI ##GARAU GIAN CARLO E S ANNA SERGIO GIUSEPPE**** Omissis ****"IMMOBILIARE GS S.R.L. - IN LIQUIDAZINE"##.

NORMATIVA URBANISTICA



Zona Urbanistica Omogenea B1.2 sottozona B1- ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento;

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.

Provvedimento Unico n° 71133 del 01/10/2007 SU/07/117

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 5,40

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 10,40

Si precisa che per tale subalterno è presente un arretrato di euro 707,15.

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Sub.11;
Sub.40;
Sub.42.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,50 m	1S
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/03/2007 al 07/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 1277 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 06 26



Dal 30/03/2022 al 07/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1277, Sub. 39, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Rendita € 44,88 Piano 1S
------------------------------	-------------------	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	1277	39	2	C6	2	12	13 mq	61,97 €	1S	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO CONTRO I SIGNORI ##GARAU GIAN CARLO E S ANNA SERGIO GIUSEPPE**** Omissis ****"IMMOBILIARE GS S.R.L. - IN LIQUIDAZINE"##.

PATTI

Non esistono patti.

STATO CONSERVATIVO

Allo stato attuale si trova in buono stato conservativo anche se con presenza di macchie di umidità.

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano l'accesso ai locali di proprietà condominiale, distinta in catasto al foglio 53 particella 1277 sub.11.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Nella unità immobiliare non insistono servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cls armato;
altezza interna utile m. 2,50;
Strutture verticali in cemento armato;
solai in cemento armato;
tramezzatura in mattoni forati;
pavimentazione interna in cemento liscio;
chiusura con serranda in acciaio;
impianto elettrico a 220v in canaletta.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Maniga	25/03/2022	236696	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate	04/04/2005	8121	6106
Dal 17/02/2006	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Maniga	17/02/2006	244677	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Agenzia delle Entrate	01/03/2006	3919	2497	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 29/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Sassari il 01/06/2020
Reg. gen. 647 - Reg. part. 0
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto CONTRO I SIGNORI ##GARAU GIAN CARLO E S ANNA SERGIO GIUSEPPE**** Omissis ****"IMMOBILIARE GS S.R.L. - IN LIQUIDAZINE"##.

NORMATIVA URBANISTICA

Zona Urbanistica Omogenea B1.2 sottozona B1- ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento;

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.



provvedimento Unico n° 71133 del 01/10/2007 SU/07/117

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 5,90

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 11,80

Si precisa che per tale subalterno è presente un arretrato di euro 771,43

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Sub. 11;
Sub. 40;
Sub. 42.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,50 m	1S
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/03/2007 al 07/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 1277 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 06 26
Dal 30/03/2022 al 07/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1277, Sub. 41, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale 13 mq Rendita € 61,97 Piano 1S

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	1277	41		C6	2	12	13 mq		1S	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto CONTRO I SIGNORI ##GARAU GIAN CARLO E S ANNA SERGIO GIUSEPPE**** Omissis ****"IMMOBILIARE GS S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE"##.

PATTI

Non esistono patti.

STATO CONSERVATIVO

Allo stato attuale si trova in buono stato conservativo anche se con presenza di macchie di umidità.

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano l'accesso ai locali di proprietà condominiale, distinta in catasto al foglio 53 particella 1277 sub.11.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nella unità immobiliare non insistono servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cls armato;
 altezza interna utile m. 2,50;
 Strutture verticali in cemento armato;



solai in cemento armato;
 tramezzatura in mattoni forati;
 pavimentazione interna in cemento liscio;
 chiusura con serranda in acciaio;
 impianto elettrico a 220v in canaletta.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Maniga	25/03/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		8121	6106		
Dal 17/02/2006	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Maniga	17/02/2006	244677	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate	01/03/2006	3919	2497		



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 29/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Sassari il 01/06/2020
Reg. gen. 647 - Reg. part. 0
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO CONTRO I SIGNORI ##GARAU GIAN CARLO E S ANNA SERGIO GIUSEPPE**** Omissis ****"IMMOBILIARE GS S.R.L. - IN LIQUIDAZINE"##.

NORMATIVA URBANISTICA

Zona Urbanistica Omogenea B1.2 sottozona B1- ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento;

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.

Provvedimento Unico n° 71133 del 01/10/2007

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 5,90

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 11,80

Si precisa che per tale subalterno è presente un arretrato di euro 771,43

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Sub.11;
Sub.38.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	26,00 mq	29,00 mq	1,00	29,00 mq	2,50 m	1S
Totale superficie convenzionale:				29,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/09/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1277, Sub. 46, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 26 Superficie catastale 29 mq Rendita € 134,28 Piano 1S
Dal 09/11/2015 al 19/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1277, Sub. 46, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 26 Superficie catastale 29 mq Rendita € 134,28 Piano 1S

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	1277	46		C6	2	26	29 mq	134,28 €	1S	



Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto CONTRO I SIGNORI ##GARAU GIAN CARLO E S ANNA SERGIO GIUSEPPE**** Omissis ****"IMMOBIL IARE GS S.R.L. - IN LIQUIDAZINE"##.

Si precisa inoltre che nel elaborato planimetrico il sub.46 è erroneamente indicato con il sub. 36 e 37.

PATTI

Non esistono patti.

STATO CONSERVATIVO

Allo stato attuale si trova in buono stato conservativo anche se con presenza di macchie di umidità.

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano l'accesso ai locali di proprietà condominiale, distinta in catasto al foglio 53 particella 1277 sub.11.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nella unità immobiliare non insistono servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cls armato;
altezza interna utile m. 2,50;
Strutture verticali in cemento armato;
solai in cemento armato;
tramezzatura in mattoni forati;
pavimentazione interna in cemento liscio;
chiusura con serranda in acciaio;
impianto elettrico a 220v in canaletta.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Maniga	25/03/2005	236696	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate	04/04/2005	8121	6106		
Dal 17/02/2006	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Maniga	17/02/2006	244677	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate	01/03/2006	3919	2497		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 29/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Sassari il 01/06/2020

Reg. gen. 647 - Reg. part. 0

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto CONTRO I SIGNORI ##GARAU GIAN CARLO E S ANNA SERGIO GIUSEPPE**** Omissis ****"IMMOBILIARE GS S.R.L. - IN LIQUIDAZINE"##.

NORMATIVA URBANISTICA

Zona Urbanistica Omogenea B1.2 sottozona B1- ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento;

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.

Provvedimento Unico n° 71133 del 01/10/2007 SU/07/117

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 12,80

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 25,60

Si precisa che per tale subalterno è presente un arretrato di euro 1671,43.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è proceduto alla formazione di più lotti in quanto i beni possono essere venduti separatamente.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi
Magazzino situato al piano seminterrato distinto in catasto al foglio 53 part.1277 sub30
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1277, Sub. 30, Zc. 2, Categoria C2
Valore di stima del bene:
€ 8.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi	12,00 mq	700,00 €/mq	€ 8.400,00	100,00%	€ 8.400,00
				Valore di stima:	€ 8.400,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi
Garage situato al piano seminterrato distinto in catasto al foglio 53 part.1277 sub39



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1277, Sub. 39, Zc. 2, Categoria C6Valore di stima del bene: € 9.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi	13,00 mq	700,00 €/mq	€ 9.100,00	100,00%	€ 9.100,00
				Valore di stima:	€ 9.100,00

LOTTO 3

- Bene N° 3 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi**
 Garage, posto al piano 1S con superficie di mq 13 confinante con i sub.11,40,42, distinta in catasto al foglio 53 mapp. 1277 sub. 41
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1277, Sub. 41, Categoria C6Valore di stima del bene: € 9.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi	13,00 mq	700,00 €/mq	€ 9.100,00	100,00%	€ 9.100,00
				Valore di stima:	€ 9.100,00

LOTTO 4

- Bene N° 4 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi**
 Garage posto al piano 1S, distinto in catasto al foglio 53 mapp.1277 sub.46
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1277, Sub. 46, Categoria C6Valore di stima del bene: € 20.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi	29,00 mq	700,00 €/mq	€ 20.300,00	100,00%	€ 20.300,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Da segnalare la presenza di quote condominiali arretrate di cui si allega specifica.

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 04/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mulas Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità immobile (Aggiornamento al 19/08/2009)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione Edilizia (Aggiornamento al 04/08/2022)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie F.53 Part.1277 Sub.30/39/41/46 (Aggiornamento al 04/08/2022)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica sub.39/40/41/46 (Aggiornamento al 04/08/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa (Aggiornamento al 04/08/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di Trascrizione (Aggiornamento al 04/08/2022)
- ✓ N° 4 Foto - foto box (Aggiornamento al 04/08/2022)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 04/08/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi
Magazzino situato al piano seminterrato distinto in catasto al foglio 53 part.1277 sub30
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1277, Sub. 30, Zc. 2, Categoria C2
Destinazione urbanistica: Zona Urbanistica Omogenea B1.2 sottozona B1- ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento;

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi
Garage situato al piano seminterrato distinto in catasto al foglio 53 part.1277 sub39
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1277, Sub. 39, Zc. 2, Categoria C6
Destinazione urbanistica: Zona Urbanistica Omogenea B1.2 sottozona B1- ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento;

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi
Garage, posto al piano 1S con superficie di mq 13 confinante con i sub.11,40,42, distinta in catasto al foglio 53 mapp. 1277 sub. 41
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1277, Sub. 41, Categoria C6
Destinazione urbanistica: Zona Urbanistica Omogenea B1.2 sottozona B1- ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento;

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi
Garage posto al piano 1S, distinto in catasto al foglio 53 mapp.1277 sub.46
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1277, Sub. 46, Categoria C6
Destinazione urbanistica: Zona Urbanistica Omogenea B1.2 sottozona B1- ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento;



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 56/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1277, Sub. 30, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale si trova in buono stato conservativo anche se con presenza di macchie di umidità.		
Descrizione:	Magazzino situato al piano seminterrato distinto in catasto al foglio 53 part.1277 sub30		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1277, Sub. 39, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale si trova in buono stato conservativo anche se con presenza di macchie di umidità.		
Descrizione:	Garage situato al piano seminterrato distinto in catasto al foglio 53 part.1277 sub39		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Garage	
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi



Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1277, Sub. 41, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale si trova in buono stato conservativo anche se con presenza di macchie di umidità.		
Descrizione:	Garage, posto al piano 1S con superficie di mq 13 confinante con i sub.11,40,42, distinta in catasto al foglio 53 mapp. 1277 sub. 41		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1277, Sub. 46, Categoria C6	Superficie	29,00 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale si trova in buono stato conservativo anche se con presenza di macchie di umidità.		
Descrizione:	Garage posto al piano 1S, distinto in catasto al foglio 53 mapp.1277 sub.46		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA F.LLI VIVALDI

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Sassari il 01/06/2020

Reg. gen. 647 - Reg. part. 0

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO CONTRO I SIGNORI ##GARAU GIAN CARLO E S ANNA SERGIO GIUSEPPE**** Omissis ****"IMMOBILIARE GS S.R.L. - IN LIQUIDAZINE"##.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA F.LLI VIVALDI

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Sassari il 01/06/2020

Reg. gen. 647 - Reg. part. 0

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO CONTRO I SIGNORI ##GARAU GIAN CARLO E S ANNA SERGIO GIUSEPPE**** Omissis ****"IMMOBILIARE GS S.R.L. - IN LIQUIDAZINE"##.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA F.LLI VIVALDI

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Sassari il 01/06/2020

Reg. gen. 647 - Reg. part. 0

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO CONTRO I SIGNORI ##GARAU GIAN CARLO E S ANNA SERGIO GIUSEPPE**** Omissis ****"IMMOBILIARE GS S.R.L. - IN LIQUIDAZINE"##.



Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Sassari il 01/06/2020

Reg. gen. 647 - Reg. part. 0

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto CONTRO I SIGNORI ##GARAU GIAN CARLO E S ANNA SERGIO GIUSEPPE**** Omissis ****"IMMOBILIARE GS S.R.L. - IN LIQUIDAZINE"##.

