
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mulas Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 202/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P4, piano 4	5
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P2, piano 2.....	5
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P1, piano 1	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P4, piano 4	6
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P2, piano 2.....	6
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P1, piano 1	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P4, piano 4	6
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P2, piano 2.....	6
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P1, piano 1.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P4, piano 4	7
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P2, piano 2.....	7
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P1, piano 1.....	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P4, piano 4	8
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P2, piano 2.....	8
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P1, piano 1.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P4, piano 4	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P4, piano 4	9
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P2, piano 2.....	9
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P1, piano 1	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P4, piano 4.....	10
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P2, piano 2.....	10



Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P1, piano 1	10
Patti	11
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P4, piano 4.....	11
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P2, piano 2.....	11
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P1, piano 1	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P4, piano 4.....	11
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P2, piano 2.....	11
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P1, piano 1	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P4, piano 4.....	11
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P2, piano 2.....	12
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P1, piano 1	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P4, piano 4.....	12
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P2, piano 2.....	12
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P1, piano 1	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P4, piano 4.....	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P4, piano 4.....	13
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P2, piano 2.....	13
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P1, piano 1	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P4, piano 4.....	13
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P2, piano 2.....	14
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P1, piano 1	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P4, piano 4.....	17
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P2, piano 2.....	17
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P1, piano 1	18
Normativa urbanistica	18



Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P4, piano 4.....	18
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P2, piano 2.....	18
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P1, piano 1.....	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P4, piano 4.....	18
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P2, piano 2.....	19
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P1, piano 1.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P4, piano 4.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 202/2022 del R.G.E.	23
Lotto Unico	23



INCARICO

All'udienza del 22/05/2024, 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 24/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P4, piano 4
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P2, piano 2
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P1, piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P4, PIANO 4

Immobile sito al quarto piano con ascensore, composto da:

- ingresso;
- corridoio;
- 2 wc;
- 2 disimpegni;
- 7 lab. uffici;
- archivio.

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.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P2, PIANO 2

Lastrico solare

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P1, PIANO 1

Area urbana



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P4, piano 4
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P2, piano 2
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P1, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LABORATORIO UBIGATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P4, PIANO 4

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIGATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P2, PIANO 2

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBIGATA A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P1, PIANO 1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LABORATORIO UBIGATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P4, PIANO 4

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIGATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P2, PIANO 2

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P1,
PIANO 1**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P4,
PIANO 4**

- Confine Nord mapp.1182;
- confine Est mapp.1074;
- confine Ovest mapp.670;
- confine Sud Strada Statale 291 Sassari-Fertilia.

**BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P2,
PIANO 2**

- Confine Nord mapp.1182;
- confine Est mapp.1074;
- confine Ovest mapp.670;
- confine Sud Strada Statale 291 Sassari-Fertilia.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P1,
PIANO 1**

- Confine Nord mapp.1182;
- confine Est mapp.1074;
- confine Ovest mapp.670;
- confine Sud Strada Statale 291 Sassari-Fertilia.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P4, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	177,00 mq	199,00 mq	1	199,00 mq	2,70 m	4
Totale superficie convenzionale:				199,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				199,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P2, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	77,00 mq	77,00 mq	0,20	15,40 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				15,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P1, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	22,00 mq	22,00 mq	0,20	4,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				4,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,40 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P4, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/07/1997 al 06/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 1075, Sub. 23, Zc. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 177 Rendita € 941,55 Piano 4
Dal 06/06/2006 al 01/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 1075, Sub. 63, Zc. 2 Categoria A10 Cl.1, Cons. 9,5 Rendita € 2.330,51 Piano 4
Dal 01/08/2011 al 29/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 1075, Sub. 68, Zc. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 169 Superficie catastale 194 mq Rendita € 899,00 Piano 4

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P4, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	1075	68		C3	2	194	194 mq	899 €	4	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P2, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catasta e			
	68	1075	51		F5		77	77 mq		2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P1, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catasta e	Rendita	Piano	Graffato
	68	1075	46		F1		22	22 mq		1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P4, PIANO 4

Si precisa che manca la conformità urbanistico-catastale in quanto dall'accesso agli atti presso il Comune di Sassari, il locale risulta un unico ambiente, mentre catastalmente e attualmente il locale risulta suddiviso in vari ambienti. Tale problema è sanabile con una mancata SCIA per avere la corrispondenza tra lo stato dei fatti e la situazione urbanistica.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P2, PIANO 2

Non ci sono precisazioni.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P1, PIANO 1



Non ci sono precisazioni.

PATTI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P4,
PIANO 4

Non sussistono patti.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P2,
PIANO 2

Non sussistono patti.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P1,
PIANO 1

Non sussistono patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P4,
PIANO 4

Allo stato attuale l'immobile si trova in ottime condizioni.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P2,
PIANO 2

Allo stato attuale l'immobile si trova in ottimo stato conservativo.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P1,
PIANO 1

Allo stato attuale l'immobile si trova in ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P4,
PIANO 4

- Ingresso al mappale 1075;
- Vano scala.



BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P2, PIANO 2

Ingresso condominiale ai posti auto.

- Ingresso al mappale 1075;
- Vano scala.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P1, PIANO 1

Ingresso condominiale ai posti auto.

- Ingresso al mappale 1075;
- Vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P4, PIANO 4

Nell'immobile non insistono servitù.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P2, PIANO 2

Non sussistono servitù.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P1, PIANO 1

Non sussistono servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P4, PIANO 4

- Fondazioni in travi rovesce in cls armato;
- esposizione Nord-Est;
- altezza interna utile m. 2,70;
- strutture verticali in cls con muratura di tamponamento in poroton;
- solai di tipo Bausta;
- copertura piana;
- pareti interne in cartongesso;
- rivestimento esterno ed interno con intonaco di tipo civile;
- pavimentazione interna con mattonelle di tipo monocotto;
- infissi in pvc con vetrocamera e taglio termico;
- volte con controsoffittatura;
- Impianto elettrico a 220V sottotraccia;



- impianto di rete ethernet;
- impianto idrico sottotraccia;
- ascensore condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P4, PIANO 4

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P2, PIANO 2

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P1, PIANO 1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P4, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1997 al 06/06/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carrieri	31/07/1997	28308	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate votura	18/03/1999	5789.1/97	
Dal 06/06/2006 al 02/08/2011	**** Omissis ****	Cessione di Diritti a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cosimo Carrieri	06/06/2006	42226	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI Sassari	12/06/2006		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2011 al 24/07/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MANLIO PITZORNO	02/08/2011	56818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di Sassari	04/08/2011	8255.1	
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P2, PIANO 2

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



Dal 31/07/1997 al 06/06/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carrieri	31/07/1997	28308	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2006 al 02/08/2011	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carrieri	06/06/2006	6591.1	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2011 al 23/08/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Manlio Pitzorno	02/08/2011	56818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P1, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1997 al 06/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio carrieri	31/07/1997	28308	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2006 al 02/08/2011	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carrieri	06/06/2006	42226	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2011 al 23/08/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Manlio Pitzorno	02/08/2011	8255.1	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P4, PIANO 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 23/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Annotazioni a trascrizioni

- **Ipoteca Amm. Riscossione**
Trascritto a Sassari il 20/05/2016
Reg. gen. 6639 - Reg. part. 912
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo cautelare**
Trascritto a Sassari il 16/01/2023
Reg. gen. 541 - Reg. part. 414
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P2, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 23/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Annotazioni a trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Sassari il 16/01/2023
Reg. gen. 541 - Reg. part. 414
Quota: 1/1



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P1,
PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 23/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Annotazioni a trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Sassari il 16/01/2023
Reg. gen. 541 - Reg. part. 414
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P4,
PIANO 4**

L'immobile è situato nella Zona Omogenea D2.2 (zona artigianale) del Piano Urbanistico del Comune di Sassari

**BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P2,
PIANO 2**

L'immobile è situato nella Zona Omogenea D2.2 (zona artigianale) del Piano Urbanistico del Comune di Sassari

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P1,
PIANO 1**

L'immobile è situato nella Zona Omogenea D2.2 (zona artigianale) del Piano Urbanistico del Comune di Sassari

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P4,
PIANO 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 agibile.



- Concessione Edilizia n. C/92/00271 rilascia a **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia n. C/96/00038 rilascia a **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si fa presente che l'immobile è privo di conformità urbanistico-catastale in quanto dall'accesso agli atti, effettuato in data 29/07/2024, presso l'ufficio tecnico comunale di Sassari risulta che tale immobile è costituito da un unico ambiente, mentre catastalmente risulta suddiviso in vari ambienti. Tale difformità può essere regolarizzata tramite tecnico abilitato con presentazione di mancata scia, oltre al Attestato di Prestazione Energetica (APE) e dichiarazione di conformità degli impianti con relativi costi:

- mancata scia € 1500,00;
 - APE € 450;
 - dichiarazione di conformità impianto elettrico € 850,00;
 - dichiarazione di conformità impianto idrico € 850,00;
 - dichiarazione di conformità impianto termico € 850,00;
- per un totale di € 4500,00

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P2, PIANO 2

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

- Concessione Edilizia n. C/92/00271 rilascia a **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia n. C/96/00038 rilascia a **** Omissis ****.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBIcata A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P1, PIANO 1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

- Concessione Edilizia n. C/92/00271 rilascia a **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia n. C/96/00038 rilascia a **** Omissis ****.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SASSARI (SS) - SS 291 SASSARI-FERTILIA KM 2.2 SNC P4, PIANO 4

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 648,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.049,91

Importo spese straordinarie già deliberate: € 219,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P4, piano 4
Immobile sito al quarto piano con ascensore, composto da: - ingresso; - corridoio; - 2 wc; - 2 disimpegni; - 7 lab. uffici; - archivio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1075, Sub. 68, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 238.800,00
Si precisa che a tale somma si dovranno decurtare i costi per la regolarizzazione dell'immobile, pari ad E 4500,00 oltre ad Euro 6049,91 per quote condominiali arretrate.
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P2, piano 2
Lastrico solare
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1075, Sub. 51, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.240,00
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P1, piano 1
Area urbana



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1075, Sub. 46, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.640,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P4, piano 4	199,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 238.800,00	100,00%	€ 238.800,00
Bene N° 2 - Lastrico solare Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P2, piano 2	15,40 mq	600,00 €/mq	€ 9.240,00	100,00%	€ 9.240,00
Bene N° 3 - Area urbana Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P1, piano 1	4,40 mq	600,00 €/mq	€ 2.640,00	100,00%	€ 2.640,00
				Valore di stima:	€ 250.680,00

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 12/09/2024

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P4, piano 4
Immobile sito al quarto piano con ascensore, composto da: - ingresso; - corridoio; - 2 wc; - 2 disimpegni;
- 7 lab. uffici; - archivio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1075, Sub. 68, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è situato nella Zona Omogenea D2.2 (zona artigianale) del Piano Urbanistico del Comune di Sassari
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P2, piano 2
Lastrico solare
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1075, Sub. 51, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è situato nella Zona Omogenea D2.2 (zona artigianale) del Piano Urbanistico del Comune di Sassari
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P1, piano 1
Area urbana
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1075, Sub. 46, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è situato nella Zona Omogenea D2.2 (zona artigianale) del Piano Urbanistico del Comune di Sassari



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Laboratorio			
Ubicazione:	Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P4, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1075, Sub. 68, Categoria C3	Superficie	199,00 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale l'immobile si trova in ottime condizioni.		
Descrizione:	Immobile sito al quarto piano con ascensore, composto da: - ingresso; - corridoio; - 2 wc; - 2 disimpegni; - 7 lab. uffici; - archivio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P2, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1075, Sub. 51, Categoria F5	Superficie	15,40 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale l'immobile si trova in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Lastrico solare		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Area urbana			
Ubicazione:	Sassari (SS) - SS 291 Sassari-Fertilia km 2.2 snc P1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1075, Sub. 46, Categoria F1	Superficie	4,40 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale l'immobile si trova in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Area urbana		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

