

---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Satta Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2016 del R.G.E.

promossa da

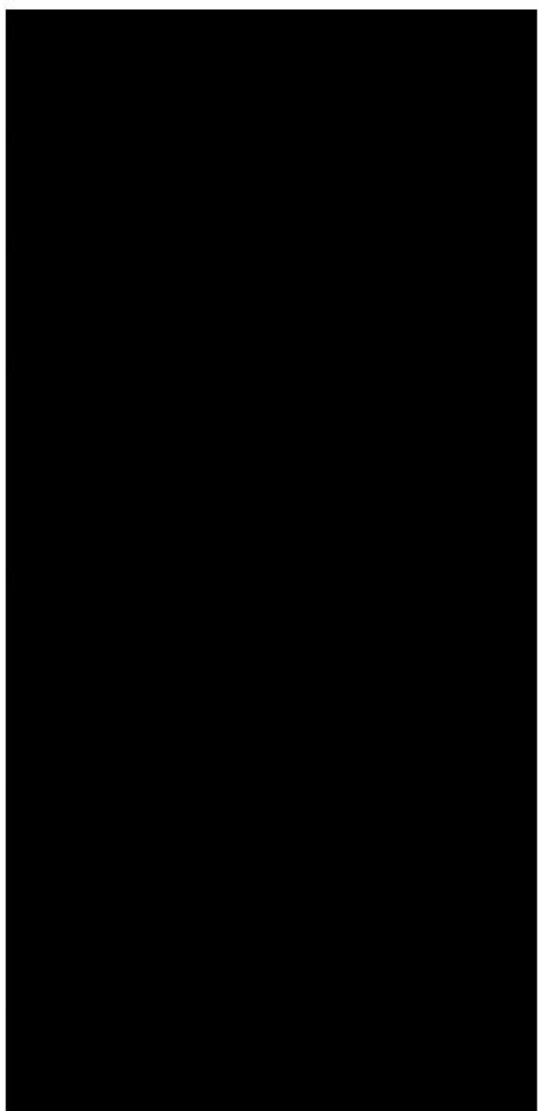
**Condominio Via Principessa Maria 13**

Codice fiscale: 92013490906

Via Roma n° 77

07100 - SASSARI (SS)

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Principessa Maria 13, interno a dx, piano 1....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Principessa Maria 13, interno b sx, piano 1....	6
<b>Bene N° 3</b> - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Via Principessa Maria 13, interno a dx, piano 1.....	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	10
Patti.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali.....	15
Precisazioni.....	15
Patti.....	15
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16



Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	18
<b>Lotto 3</b> .....	18
Completezza documentazione ex art. 567 .....	19
Titolarità .....	19
Confini .....	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali .....	20
Dati Catastali .....	21
Precisazioni.....	21
Patti .....	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione .....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali .....	24
Stima / Formazione lotti .....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	26
<b>Lotto 3</b> .....	27
Riepilogo bando d'asta.....	29
<b>Lotto 1</b> .....	29
<b>Lotto 2</b> .....	29
<b>Lotto 3</b> .....	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2016 del R.G.E. ....	31
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 201.097,00</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	31





## INCARICO

---

All'udienza del 17/10/2018, il sottoscritto Geom. Satta Marco, con studio in Via San Giuseppe, 7 - 07030 - Martis (SS), email satta.marco@alice.it, PEC marco.satta@geopec.it, Tel. 079 566404, Fax 178 6020674, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Principessa Maria 13, interno a dx, piano 1 (Coord. Geografiche: Lat 40.7178805 Long 8.55934805)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Principessa Maria 13, interno b sx, piano 1 (Coord. Geografiche: Lat 40.7178805 Long 8.55934805)
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Via Principessa Maria 13, interno a dx, piano 1 (Coord. Geografiche: Lat 40.7178805 Long 8.55934805)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA PRINCIPESSA MARIA 13, INTERNO A DX, PIANO 1**

---

#### **UBICAZIONE**

L'unità immobiliare è ubicata in zona pressoché eccentrica, nel rione Porcellana tra il quartiere di Rizzeddu da una parte, e quello di San Giuseppe dall'altra, a pochi passi da Piazza Salvator Ruiu, e non lontana dal centralissimo Viale Italia, un tempo considerato il centro dello shopping di Sassari per eccellenza, nel quale oggi si notano i segni profondi lasciati dalla crisi economica.

Via Principessa Maria è una zona ben servita da mezzi pubblici, nelle immediate vicinanze trovano collocazione attività commerciali, farmacie, numerosi bar, ristoranti e pizzerie, plessi scolastici di primo e secondo, agenzie bancarie e assicurative, ufficio postale, inoltre a breve distanza si trova il Comando Provinciale dei Carabinieri, e l'Ospedale Civile Santissima Annunziata.

La posizione è da considerarsi ottimale, discreta la possibilità di parcheggi.

#### **CONDIZIONE URBANISTICA**

Ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale in Zona B1.5: "ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento".

#### **CARATTERISTICHE GENERALI**

L'appartamento in esame, è posto al terzo piano di una palazzina in Sassari Via Principessa Maria 13, risalente agli anni 60, costituita da otto piani fuori terra, costruita con struttura in c.a., muratura in cantoni squadri di pietrame calcareo bianco, murati con malta di calce.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Le condizioni d'uso dell'intero stabile appaiono in buono stato, ad eccezione della porzione del piano terreno, a sinistra per chi guarda dalla via, la quale è priva dell'intonaco e del rivestimento ceramico che ricopre la parete fronte strada di tutto il livello.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

L'accesso agli immobili è avvenuto in data 16/11/2018.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA PRINCIPESSA MARIA 13, INTERNO B SX, PIANO 1**

---

### **UBICAZIONE**

L'unità immobiliare è ubicata in zona pressoché eccentrica, nel rione Porcellana tra il quartiere di Rizzeddu da una parte, e quello di San Giuseppe dall'altra, a pochi passi da Piazza Salvator Ruiu, e non lontana dal centralissimo Viale Italia, un tempo considerato il centro dello shopping di Sassari per eccellenza, nel quale oggi si notano i segni profondi lasciati dalla crisi economica.

Via Principessa Maria è una zona ben servita da mezzi pubblici, nelle immediate trovano collocazione attività commerciali, farmacie, numerosi bar, ristoranti e pizzerie, plessi scolastici di primo e secondo, agenzie bancarie e assicurative, ufficio postale, inoltre a breve distanza si trova il Comando Provinciale dei Carabinieri, e l'Ospedale Civile Santissima Annunziata.

La posizione è da considerarsi ottimale, discreta la possibilità di parcheggi.

### **CONDIZIONE URBANISTICA**

Ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale in Zona B1.5: "ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento".

### **CARATTERISTICHE GENERALI**

L'appartamento in esame, è posto al terzo piano di una palazzina in Sassari Via Pruncpessa Maria 13, risalente agli anni 60, costituita da otto piani fuori terra, costruita con struttura in c.a., muratura in cantoni quadrati di pietrame calcareo bianco, murati con malta di calce.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Le condizioni d'uso dell'intero stabile appaiano in buono stato, ad eccezione della porzione del pian terreno, a sinistra per chi guarda dalla via, la quale è priva dell'intonaco e del rivestimento ceramico che ricopre la parete fronte strada di tutto il livello.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso agli immobili è avvenuto in data 16/11/2018.

## **BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA PRINCIPESSA MARIA 13, INTERNO A DX, PIANO 1**

---

### **UBICAZIONE**

L'unità immobiliare è ubicata in zona pressoché eccentrica, nel rione Porcellana tra il quartiere di Rizzeddu da una parte, e quello di San Giuseppe dall'altra, a pochi passi da Piazza Salvator Ruiu, e non lontana dal centralissimo Viale Italia, un tempo considerato il centro dello shopping di Sassari per eccellenza, nel quale oggi si notano i segni profondi lasciati dalla crisi economica.

Via Principessa Maria è una zona ben servita da mezzi pubblici, nelle immediate trovano collocazione attività commerciali, farmacie, numerosi bar, ristoranti e pizzerie, plessi scolastici di primo e secondo, agenzie bancarie e assicurative, ufficio postale, inoltre a breve distanza si trova il Comando Provinciale



dei Carabinieri, e l'Ospedale Civile Santissima Annunziata.

La posizione è da considerarsi ottimale, discreta la possibilità di parcheggi.

#### CONDIZIONE URBANISTICA

Ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale in Zona B1.5: "ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento".

#### CARATTERISTICHE GENERALI

L'appartamento in esame, è posto al terzo piano di una palazzina in Sassari Via Pruncpessa Maria 13, risalente agli anni 60, costituita da otto piani fuori terra, costruita con struttura in c.a., muratura in cantoni quadrati di pietrame calcareo bianco, murati con malta di calce.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Le condizioni d'uso dell'intero stabile appaiano in buono stato, ad eccezione della porzione del pian terreno, a sinistra per chi guarda dalla via, la quale è priva dell'intonaco e del rivestimento ceramico che ricopre la parete fronte strada di tutto il livello.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso agli immobili è avvenuto in data 16/11/2018.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Principessa Maria 13, interno a dx, piano 1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567


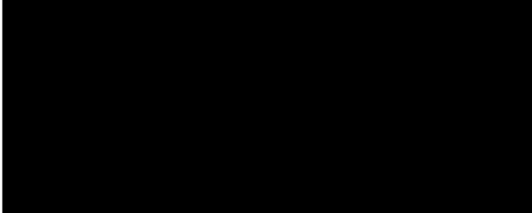
---

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

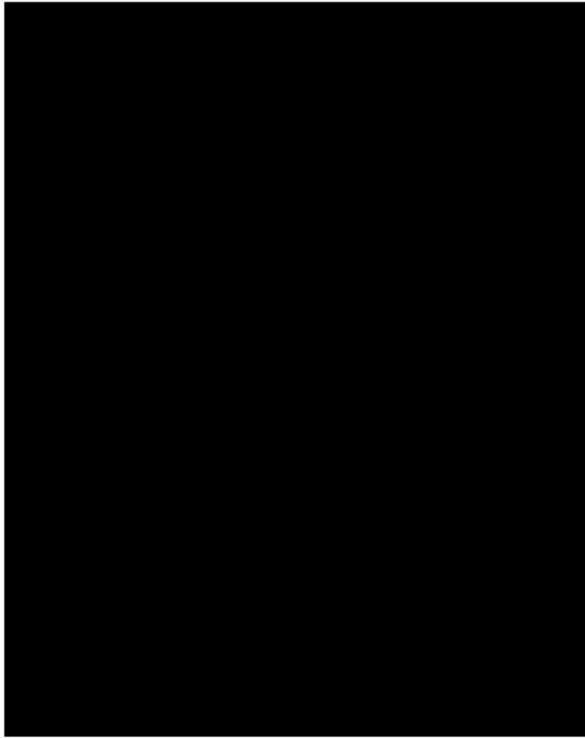
#### TITOLARITÀ

---

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

- 
- 





- 
- 
- 

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

- 
- 
- 
- 
- 



## CONFINI

Confina: a Sud-Ovest con Via Principessa Maria, a Sud-Est con il mappale 370, a Nord-Est con il mappale 994, a Ovest, Nord-Ovest con il mappale 996 sub 5, del Foglio 107 di Sassari Agro.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	124,22 mq	149,48 mq	1,00	149,48 mq	2,95 m	Primo
Balcone scoperto	12,00 mq	13,10 mq	0,25	3,27 mq	3,00 m	Primo
Balcone scoperto	7,19 mq	7,75 mq	0,25	1,94 mq	3,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>154,69 mq</b>		






<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	%
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>154,69 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento si compone di un'ampia sala, tre camere, bagno padronale, un piccolo wc con disimpegno, un tinello e un cucinino, e un piccolo armadio a muro in prossimità dell'ingresso, tutti opportunamente disimpegnati da un lungo andito.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/01/1987 al 24/05/2019		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 107, Part. 996, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 153 mq Rendita € 1.012,26 Piano 1

I totali catastali corrispondono a quelli reali

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	996	4	2	A2	1	7	153 mq	1012,26 €	1	

#### Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi, corrisponde alla planimetria catastale acquisita, pertanto non si ravvisano difformità.



## PRECISAZIONI

---

Le Ispezioni Ipotecarie, e le relazioni notarili presenti nel fascicolo sono riferite alla data antecedente all'atto di pignoramento.

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento risulta conforme a quella attuale.

## PATTI

---

Dalla relazione notarile, ne dalle Ispezioni Ipotecarie non si rileva l'esistenza di patti.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di manutenzione non ostante l'età è da ritenersi abbastanza discreto.

## PARTI COMUNI

---

Nella relazione notarile depositata in atti non risultano indicate parti comuni

## SERVITÙ , CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nella relazione notarile depositata in atti non si rilevano servitù, censi, livelli e usi civici a carico dell'immobile pignorato.

## CARATTERISTICHE E COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento è posto al primo dello stabile, a destra per chi guarda da Via Principessa Maria, si compone di un'ampia sala, tre camere, bagno padronale, un piccolo wc con disimpegno, un tinello e un cucinino, tutti opportunamente disimpegnati da un lungo andito.

Presenta finiture del tipo civile: pareti intonacate e pitturate, pavimenti in marmettoni a scaglie di marmo, con colori e tonalità differenti a seconda dell'ambiente; quelli dei servizi igienici sono invece di ceramica.

Il bagno, è placcato con piastrelle aventi di dimensioni di cm 10x20, poste in opera a giunti sfalsati di colore smeraldo sfumato, quello del w.c. sono in maiolica di colore bianco 15x15 cm, anch'esse disposte in maniera non allineata.

Il rivestimento delle pareti del tinello e della cucina e del tinello, sono di dimensioni e qualità simili alle altre, ma posizionate in ortogonale a giunti aderenti.

I sanitari sono in vetro china con rubinetteria in acciaio cromato.

I serramenti esterni sono in legno di Piano di Svezia verniciati a olio, dotati di vetro semplice semidoppio; le porte interne sono del tipo tamburato, verniciate a smalto trasparente lucido, con inserti in vetro smerigliato.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento del tipo centralizzato; i radiatori sono



costituiti da elementi in alluminio.

L'impianto elettrico, seppur funzionante e condotto sottotraccia, risalente probabilmente al periodo della costruzione dell'intero stabile è obsoleto e non risponde alle normative vigenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da:



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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 25/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Sassari il 10/10/2013  
Reg. gen. 13077 - Reg. part. 1367  
Importo: € 7.067,71  
Note:

### *Trascrizioni*

- **ORDINANZA SI SEQUESTRO CONSERVATIVO**  
Trascritto a Sassari il 06/11/2015  
Reg. gen. 12691 - Reg. part. 9807
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a Sassari il 25/01/2016



Reg. gen. 628 - Reg. part. 496

Note: La presente trascrizione è successiva all'atto di pignoramento

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Sassari il 12/01/2017

Reg. gen. 495 - Reg. part. 402

Formalità a carico della procedura

Note: La presente trascrizione è successiva all'atto di pignoramento

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**

Trascritto a Sassari il 19/06/2018

Reg. gen. 8116 - Reg. part. 5844

Note: La presente trascrizione si riferisce all'accettazione tacita dell'eredità.

#### **Annotazioni a trascrizioni**

- **SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA**

Trascritto a Sassari il 04/12/2015

Reg. gen. 14109 - Reg. part. 1242

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'ambito in cui ricade l'immobile nel Piano Urbanistico Comunale è disciplinato dall'art 20 "AMBITI DI CONFERMA, COMPLETAMENTO, RIGENERAZIONE URBANA ZONA B, sottozona B1.5, la cui norma viene riportata per intero nell'apposito allegato.

Considerato lo stato dei luoghi ed in particolare l'appartamento oggetto della presente procedura, è da escludere un eventuale incremento volumetrico.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

L'unità immobiliare di che trattasi facente parte di un edificio condominiale è antecedente al 01/09/1967.

#### **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 idrico.



Il Certificato Energetico dell'immobile APE, è stato redatto dallo scrivente e allegato alla presente elaborato peritale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

La presente procedura riguarda il mancato pagamento delle spese condominiali da parte degli esecutati, secondo quanto riportato nell'atto decreto ingiuntivo dell'avv.Giuseppe Stara in qualità di procuratore del Condominio Creditore.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Principessa Maria 13, interno b sx, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

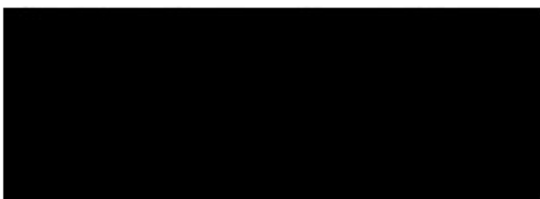
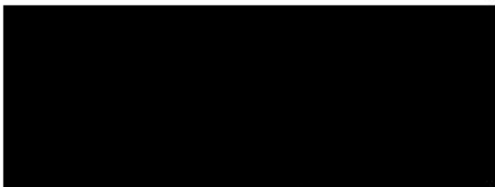
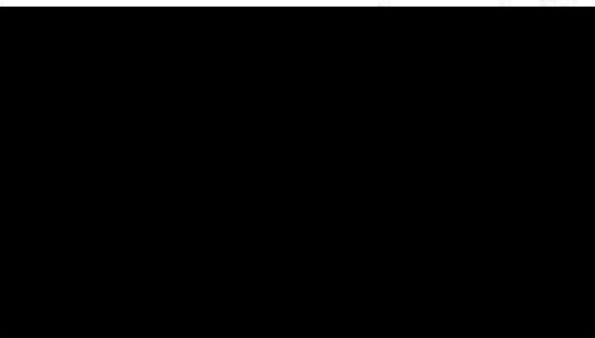
---

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

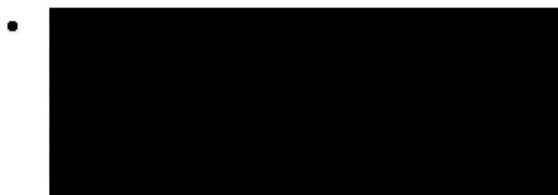
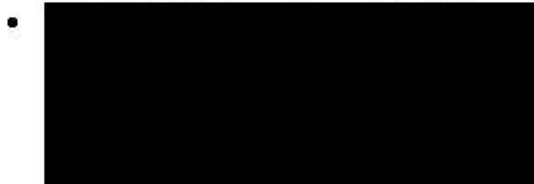
## TITOLARITÀ

---

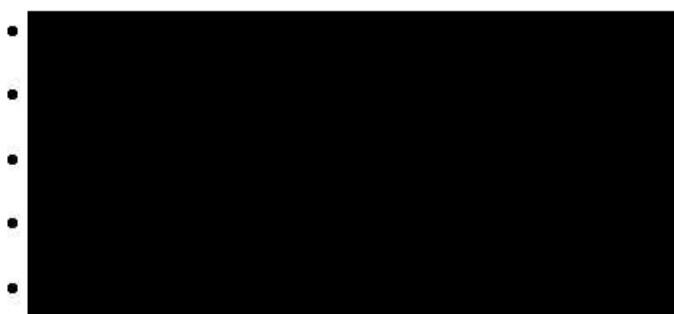
L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 
- 
- 





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



## CONFINI

Confina: a Sud-Ovest con Via Principessa Maria, a Nord-Ovest con il mappale 993, a Sud-Est con il mappale 996 sub 4, del Foglio 107 di Sassari Agro, a Nord-Est con il mappale 994.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	124,22 mq	151,08 mq	1,00	151,08 mq	2,95 m	Primo
Balcone scoperto	12,00 mq	13,10 mq	0,25	3,27 mq	2,95 m	Primo
Balcone scoperto	7,19 mq	7,75 mq	0,25	1,94 mq	2,95 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>156,29 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>156,29 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'appartamento si compone di un'ampia sala, tre camere, bagno padronale, un piccolo wc con disimpegno, un tinello e un cucinino, e un piccolo armadio a muro in prossimità dell'ingresso, tutti opportunamente disimpegnati da un lungo andito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/01/1987 al 24/05/2019		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 107, Part. 996, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.I. Cons. 7 Superficie catastale 153 mq Rendita € 1.012,26 Piano 1

I totali catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	996	5	2	A2	1	7	153 mq	1012,26 €	1	

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, corrisponde alla planimetria catastale acquisita, non si ravvisano difformità.

## PRECISAZIONI

Le Ispezioni Ipotecarie, e le relazioni notarili presenti nel fascicolo sono riferite alla data antecedente all'atto di pignoramento.

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento risulta conforme a quella attuale.

## PATTI

Dalla relazione notarile, ne dalle Ispezioni Ipotecarie non si rileva l'esistenza di patti.



## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di manutenzione non ostante l'età è da ritenersi abbastanza discreto.

## PARTI COMUNI

---

Nella relazione notarile depositata in atti non risultano indicate parti comuni

## SERVITÙ , CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nella relazione notarile depositata in atti non si rilevano servitù, censi, livelli e usi civici a carico dell'immobile pignorato.

## CARATTERISTICHE E COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento è posto al primo dello stabile, a destra per chi guarda da Via Principessa Maria, si compone di un'ampia sala, tre camere, bagno padronale, un piccolo wc con disimpegno, un tinello e un cucinino, e un piccolo armadio a muro in prossimità dell'ingresso, tutti opportunamente disimpegnati da un lungo andito.

Presenta finiture del tipo civile: pareti intonacate e pitturate, pavimenti in marmettoni a scaglie di marmo, con colori e tonalità differenti a seconda dell'ambiente; quelli dei servizi igienici sono invece di ceramica.

Il bagno, è placcato con piastrelle aventi di dimensioni di cm 10x20, poste in opera a giunti sfalsati di colore smeraldo uniforme, quello del w.c. sono in maiolica di colore bianco 15x15 cm, anch'esse disposte in maniera non allineata.

Il rivestimento delle pareti del tinello e della cucina e del tinello, sono di dimensioni e qualità simili alle altre, ma posizionate in ortogonale a giunti aderenti.

I sanitari sono in vetro china con rubinetteria in acciaio cromato.

I serramenti esterni sono in legno di Piano di Svezia verniciati a olio, dotati di vetro semplice semidoppio; le porte interne sono del tipo tamburato, verniciate a smalto trasparente lucido, con inserti in vetro smerigliato.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento del tipo centralizzato; i radiatori sono costituiti da elementi in alluminio.

L'impianto elettrico, seppur funzionante e condotto sottotraccia, risalente probabilmente al periodo della costruzione dell'intero stabile è obsoleto e non risponde alle normative vigenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da: XXXXXXXXXX





## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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 25/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Sassari il 10/10/2013  
Reg. gen. 13077 - Reg. part. 1367  
Importo: € 7.067,71  
Note:

### *Trascrizioni*

- **ORDINANZA SI SEQUESTRO CONSERVATIVO**  
Trascritto a Sassari il 06/11/2015  
Reg. gen. 12691 - Reg. part. 9807
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a Sassari il 25/01/2016  
Reg. gen. 628 - Reg. part. 496  
Note: La presente trascrizione è successiva all'atto di pignoramento
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a Sassari il 12/01/2017  
Reg. gen. 495 - Reg. part. 402  
Note: La presente trascrizione è successiva all'atto di pignoramento
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**  
Trascritto a Sassari il 19/06/2018  
Reg. gen. 8116 - Reg. part. 5844  
Note: La presente trascrizione si riferisce all'accettazione tacita dell'eredità.

### *Annotazioni a trascrizioni*

- **SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA**  
Trascritto a Sassari il 04/12/2015  
Reg. gen. 14109 - Reg. part. 1242



## NORMATIVA URBANISTICA

L'ambito in cui ricade l'immobile nel Piano Urbanistico Comunale è disciplinato dall'art 20 "AMBITI DI CONFERMA, COMPLETAMENTO, RIGENERAZIONE URBANA ZONA B, sottozona B1.5, la cui norma viene riportata per intero nell'apposito allegato.

Considerato lo stato dei luoghi ed in particolare l'appartamento oggetto della presente procedura, è da escludere un eventuale incremento volumetrico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'unità immobiliare di che trattasi facente parte di un edificio condominiale è antecedente al 01/09/1967.

### *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 idrico.

Il Certificato Energetico dell'immobile APE, è stato redatto dallo scrivente e allegato alla presente elaborato peritale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

La presente procedura riguarda il mancato pagamento delle spese condominiali da parte degli esegutati, secondo quanto riportato nell'atto decreto ingiuntivo dell'avv.Giuseppe Stara in qualità di procuratore del Condominio Creditore.

**LOTTO 3**



Il lotto è formato dai seguenti beni:

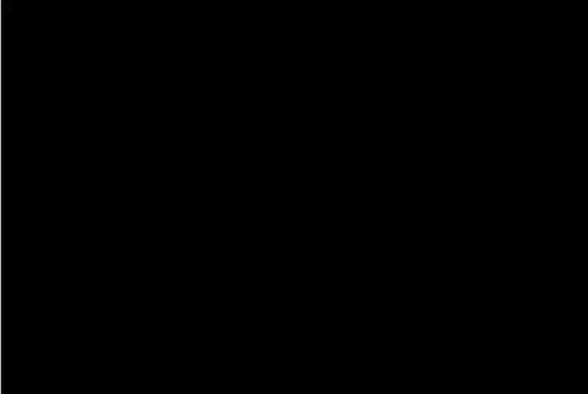
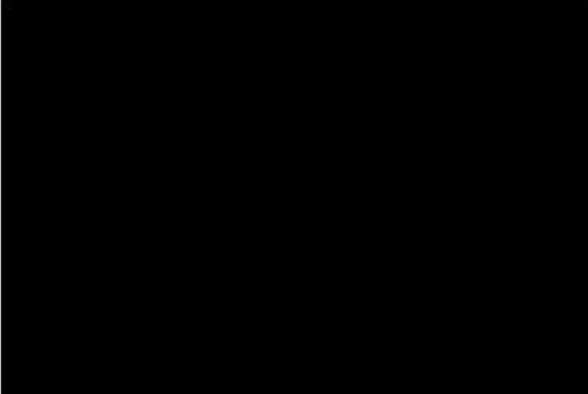
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Via Principessa Maria 13, interno a dx, piano 1

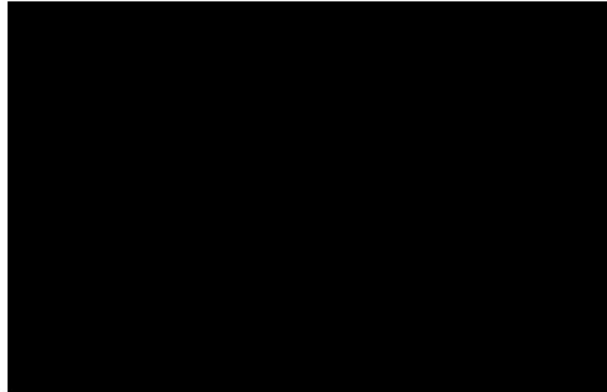
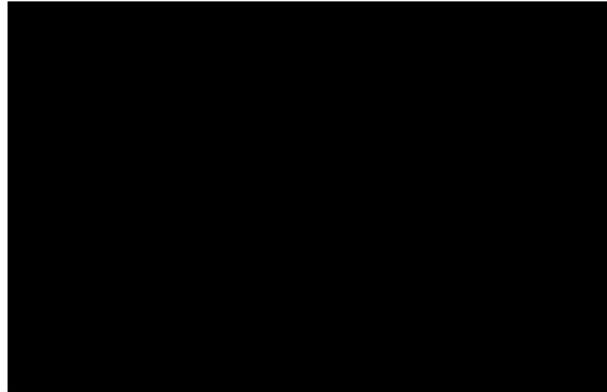
#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

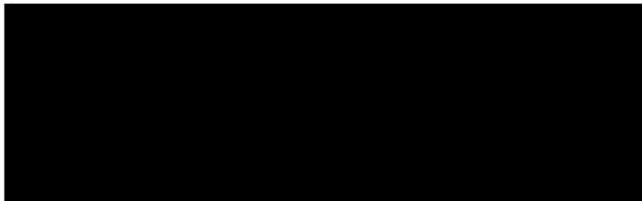
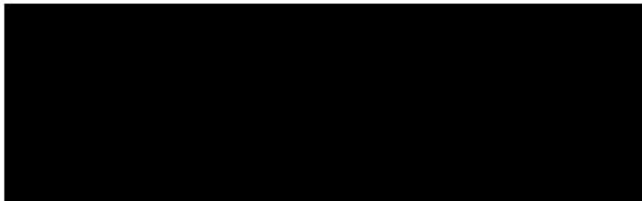
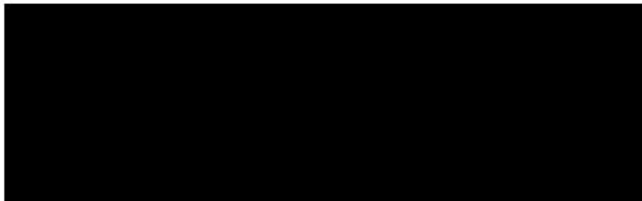
L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 
- 

- 
- 

- 

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

- 
- 
- 



- 
- 



## CONFINI

Confina: Nord-Ovest con il mappale 993, a Sud-Ovest con Via Principessa Maria, a Sud-Est con il vano scala condominiale; a Nord-Est con il mappale 994.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	124,22 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	3,00 m	Terra
Soppalco praticabile	28,80 mq	32,00 mq	0,50	16,00 mq	2,40 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>166,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>166,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale si compone di un'ampia sala con soppalco, batteria di servizi igienici e di un ripostiglio, adibito a cucina considerata la presenza di lavello inox, e cappa d'aspirazione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/01/2006 al 24/05/2019		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 107, Part. 996, Sub. 21, Zc. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 114 Superficie catastale 133 mq Rendita € 4.144,88 Piano T
Dal 26/01/2006 al 24/05/2019		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 107, Part. 996, Sub. 21, Zc. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 114 Superficie catastale 133 mq Rendita € 4.144,88



		Piano T
--	--	---------

I totali catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	107	996	21	2	C1	2	114	133 mq	4144,88 €	T		

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, corrisponde alla planimetria catastale acquisita, non si ravvisano difformità.

## PRECISAZIONI

Le Ispezioni Ipotecarie, e le relazioni notarili presenti nel fascicolo sono riferite alla data antecedente all'atto di pignoramento.

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento risulta conforme a quella attuale.

## PATTI

Dalla relazione notarile, ne dalle Ispezioni Ipotecarie non si rileva l'esistenza di patti.

## STATO CONSERVATIVO

Il locale si trova in condizioni discrete.

Le criticità si riscontrano prevalentemente nell'impianto idrico del ripostiglio, dove le tubazioni corrono a vista, segno che gli interventi di manutenzione sono stati sporadici e causali.

Da verificare inoltre la funzionalità dell'impianto elettrico.

## PARTI COMUNI



Nella relazione notarile depositata in atti non risultano indicate parti comuni

## SERVITÙ , CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nella relazione notarile depositata in atti non si rilevano servitù, censi, livelli e usi civici a carico dell'immobile pignorato.

## CARATTERISTICHE E COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le caratteristiche costruttive di finitura del locale, sono tipiche dell'attività precedentemente svolta, ossia bar caffetteria.

Tutte le pareti del vano principale e del soppalco, sono rivestite in legno, con interposti piccole zone rivestite con piastrelle di ceramica effetto pietra, la parte alta è finita con dei dipinti.

Il solaio della zona soppalco presenta un controsoffitto in cartongesso posato in aderenza.

L'impalcatura è realizzata con struttura lignea, trattata con vernici a smalto trasparente, dotata di balaustre sempre in legno, i cui elementi verticali sono sagomati al tornio, posizionati ad evitare cadute verso il basso.

Il pavimento è in granito sardo tipo Giallo San Giacomo, le cui lastre sono posate a giunti aderenti.

I servizi igienici, così come il ripostiglio, sono pavimentati e placcati con piastrelle di ceramica.

Lo stato di manutenzione di questi ultimi locali è parecchio deficitario.

Non avendo a disposizione le certificazioni di conformità degli impianti, lo scrivente non può attestare la corretta esecuzione e soprattutto la rispondenza alle norme attualmente vigenti in materia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Attualmente il locale è sfitto, e risulta in possesso della sig.ra XXXXXXXXXX

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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 25/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Sassari il 10/10/2013  
Reg. gen. 13077 - Reg. part. 1367  
Importo: € 7.067,71  
Note:

#### **Trascrizioni**

- **ORDINANANZA SI SEQUESTRO CONSERVATIVO**  
Trascritto a Sassari il 06/11/2015  
Reg. gen. 12691 - Reg. part. 9807
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a Sassari il 25/01/2016  
Reg. gen. 628 - Reg. part. 496  
Note: La presente trascrizione è successiva all'atto di pignoramento
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a Sassari il 12/01/2017  
Reg. gen. 495 - Reg. part. 402  
Note: La presente trascrizione è successiva all'atto di pignoramento
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**  
Trascritto a Sassari il 19/06/2018  
Reg. gen. 8116 - Reg. part. 5844  
Note: La presente trascrizione si riferisce all'accettazione tacita dell'eredità.

#### **Annotazioni a trascrizioni**

- **SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA**  
Trascritto a Sassari il 04/12/2015  
Reg. gen. 14109 - Reg. part. 1242

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'ambito in cui ricade l'immobile nel Piano Urbanistico Comunale è disciplinato dall'art 20 "AMBITI DI CONFERMA, COMPLETAMENTO, RIGENERAZIONE URBANA ZONA B, sottozona B1.5, la cui norma viene riportata per intero nell'apposito allegato.

Considerato lo stato dei luoghi ed in particolare l'appartamento oggetto della presente procedura, è da escludere un eventuale incremento volumetrico.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---



La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'unità immobiliare di che trattasi facente parte di un edificio condominiale è antecedente al 01/09/1967.

Tuttavia è opportuno precisare che in data 17.05.2002 Prot. 2585, è stata fatta richiesta di Condono Edilizio al Comune di Sassari relativa alla "Realizzazione di un soppalco interno a un locale commerciale".

In data 21 giugno 2018 veniva richiesta alla sig.ra [REDACTED] l'integrazione della pratica, la produzione della seguente documentazione:

- versamento della somma di € 181,75 per quota di oblazione da versare a favore all'ERARIO;
- versamento della somma di € 181,75 per quota di oblazione da versare a favore del COMUNE DI SASSARI;
- versamento della somma di € 414,39 per ONERI CONCESSORI a favore del COMUNE DI SASSARI.

E' necessario pertanto definire tale pratica, integrando quanto richiesto, previa intesa con l'Ufficio Tecnico.

#### ***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 idrico.

Il Certificato Energetico dell'immobile APE, è stato redatto dallo scrivente e allegato alla presente elaborato peritale.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

La presente procedura riguarda il mancato pagamento delle spese condominiali da parte degli esecutati, secondo quanto riportato nell'atto decreto ingiuntivo dell'avv. Giuseppe Stara in qualità di procuratore del Condominio Creditore.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

#### **LOTTO 1**

---





- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Principessa Maria 13, interno a dx, piano 1

**UBICAZIONE** L'unità immobiliare è ubicata in zona pressoché eccentrica, nel rione Porcellana tra il quartiere di Rizzeddu da una parte, e quello di San Giuseppe dall'altra, a pochi passi da Piazza Salvator Ruiu, e non lontana dal centralissimo Viale Italia, un tempo considerato il centro dello shopping di Sassari per eccellenza, nel quale oggi si notano i segni profondi lasciati dalla crisi economica. Via Principessa Maria è una zona ben servita da mezzi pubblici, nelle immediate vicinanze trovano collocazione attività commerciali, farmacie, numerosi bar, ristoranti e pizzerie, plessi scolastici di primo e secondo, agenzie bancarie e assicurative, ufficio postale, inoltre a breve distanza si trova il Comando Provinciale dei Carabinieri, e l'Ospedale Civile Santissima Annunziata. La posizione è da considerarsi ottimale, discreta la possibilità di parcheggi. **CONDIZIONE URBANISTICA** Ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale in Zona B1.5: "ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento". **CARATTERISTICHE GENERALI** L'appartamento in esame, è posto al terzo piano di una palazzina in Sassari Via Pruncpessa Maria 13, risalente agli anni 60, costituita da otto piani fuori terra, costruita con struttura in c.a., muratura in cantoni squadrati di pietrame calcareo bianco, murati con malta di calce. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Le condizioni d'uso dell'intero stabile appaiano in buono stato, ad eccezione della porzione del pian terreno, a sinistra per chi guarda dalla via, la quale è priva dell'intonaco e del rivestimento ceramico che ricopre la parete fronte strada di tutto il livello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 996, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 201.097,00

Per stabilire quale possa essere il metodo estimativo più idoneo per condurre la stima occorre preliminarmente considerare la natura, lo stato dei cespiti e la loro condizione di mercato.

Gli immobili, come detto ricadono in una zona abbastanza appetibile.

Il mercato immobiliare si presenta poco dinamico e non è più in condizioni di equilibrio in quanto a fronte di una numerosa considerevole e vasta offerta non vi è altrettanta richiesta, e questo incide pesantemente sul valore degli immobili e pertanto la ricerca del più probabile valore di mercato si presenta abbastanza complessa in quanto non offre elementi sufficienti comparativi.

La stima pertanto sarà rivolta a determinare il valore del bene, considerando le condizioni in cui attualmente si trova, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Il criterio di stima che meglio si adatta è quella a valori di mercato, i cui dati di riferimento sono stati desunti oltre che dalle proprie conoscenze peritali, da professionisti locali, esperti valutatori del settore creditizio, imprenditori locali, agenzie immobiliari, annunci di vendita, raffrontati con i dati delle quotazioni immobiliari OMI, che seppur generici e indicativi, costituiscono un utile orientamento ai fini della stima.

In considerazione di quanto sopra si ritiene attribuire un valore di € 1.300,00/mq coperto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via Principessa Maria 13, interno a dx, piano 1	154,69 mq	1.300,00 €/mq	€ 201.097,00	100,00%	€ 201.097,00
Valore di stima:					€ 201.097,00



Valore di stima: € 201.097,00

**Valore finale di stima: € 201.097,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Principessa Maria 13, interno b sx, piano 1

**UBICAZIONE** L'unità immobiliare è ubicata in zona pressoché eccentrica, nel rione Porcellana tra il quartiere di Rizzeddu da una parte, e quello di San Giuseppe dall'altra, a pochi passi da Piazza Salvator Ruiu, e non lontana dal centralissimo Viale Italia, un tempo considerato il centro dello shopping di Sassari per eccellenza, nel quale oggi si notano i segni profondi lasciati dalla crisi economica. Via Principessa Maria è una zona ben servita da mezzi pubblici, nelle immediate vicinanze trovano collocazione attività commerciali, farmacie, numerosi bar, ristoranti e pizzerie, plessi scolastici di primo e secondo, agenzie bancarie e assicurative, ufficio postale, inoltre a breve distanza si trova il Comando Provinciale dei Carabinieri, e l'Ospedale Civile Santissima Annunziata. La posizione è da considerarsi ottimale, discreta la possibilità di parcheggi. **CONDIZIONE URBANISTICA** Ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale in Zona B1.5: "ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento". **CARATTERISTICHE GENERALI** L'appartamento in esame, è posto al terzo piano di una palazzina in Sassari Via Principessa Maria 13, risalente agli anni 60, costituita da otto piani fuori terra, costruita con struttura in c.a., muratura in cantoni squadrati di pietrame calcareo bianco, murati con malta di calce. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Le condizioni d'uso dell'intero stabile appaiono in buono stato, ad eccezione della porzione del pian terreno, a sinistra per chi guarda dalla via, la quale è priva dell'intonaco e del rivestimento ceramico che ricopre la parete fronte strada di tutto il livello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 996, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 203.177,00

Per stabilire quale possa essere il metodo estimativo più idoneo per condurre la stima occorre preliminarmente considerare la natura, lo stato dei cespiti e la loro condizione di mercato.

Gli immobili, come detto ricadono in una zona abbastanza appetibile.

Il mercato immobiliare si presenta poco dinamico e non è più in condizioni di equilibrio in quanto a fronte di una numerosa considerevole e vasta offerta non vi è altrettanta richiesta, e questo incide pesantemente sul valore degli immobili e pertanto la ricerca del più probabile valore di mercato si presenta abbastanza complessa in quanto non offre elementi sufficienti comparativi.

La stima pertanto sarà rivolta a determinare il valore del bene, considerando le condizioni in cui attualmente si trova, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Il criterio di stima che meglio si adatta è quella a valori di mercato, i cui dati di riferimento sono stati desunti oltre che dalle proprie conoscenze peritali, da professionisti locali, esperti valutatori del settore creditizio, imprenditori locali, agenzie immobiliari, annunci di vendita, raffrontati con i dati delle quotazioni immobiliari OMI, che seppur generici e indicativi, costituiscono un utile orientamento ai fini della stima.

In considerazione di quanto sopra si ritiene attribuire un valore di € 1.300,00/mq coperto.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Sassari (SS) - Via Principessa Maria 13, interno b sz, piano 1	156,29 mq	1.300,00 €/mq	€ 203.177,00	100,00%	€ 203.177,00
Valore di stima:					€ 203.177,00

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Via Principessa Maria 13, interno a dx, piano 1

**UBICAZIONE** L'unità immobiliare è ubicata in zona pressoché eccentrica, nel rione Porcellana tra il quartiere di Rizzeddu da una parte, e quello di San Giuseppe dall'altra, a pochi passi da Piazza Salvator Ruiu, e non lontana dal centralissimo Viale Italia, un tempo considerato il centro dello shopping di Sassari per eccellenza, nel quale oggi si notano i segni profondi lasciati dalla crisi economica. Via Principessa Maria è una zona ben servita da mezzi pubblici, nelle immediate trovano collocazione attività commerciali, farmacie, numerosi bar, ristoranti e pizzerie, plessi scolastici di primo e secondo, agenzie bancarie e assicurative, ufficio postale, inoltre a breve distanza si trova il Comando Provinciale dei Carabinieri, e l'Ospedale Civile Santissima Annunziata. La posizione è da considerarsi ottimale, discreta la possibilità di parcheggi. **CONDIZIONE URBANISTICA** Ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale in Zona B1.5: "ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento". **CARATTERISTICHE GENERALI** L'appartamento in esame, è posto al terzo piano di una palazzina in Sassari Via Pruncpessa Maria 13, risalente agli anni 60, costituita da otto piani fuori terra, costruita con struttura in c.a., muratura in cantoni squadrati di pietrame calcareo bianco, murati con malta di calce. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Le condizioni d'uso dell'intero stabile appaiano in buono stato, ad eccezione della porzione del pian terreno, a sinistra per chi guarda dalla via, la quale è priva dell'intonaco e del rivestimento ceramico che ricopre la parete fronte strada di tutto il livello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 996, Sub. 21, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 265.600,00

Per stabilire quale possa essere il metodo estimativo più idoneo per condurre la stima occorre preliminarmente considerare la natura, lo stato dei cespiti e la loro condizione di mercato.

Gli immobili, come detto ricadono in una zona abbastanza appetibile.

Il mercato immobiliare si presenta poco dinamico e non è più in condizioni di equilibrio in quanto a fronte di una numerosa considerevole e vasta offerta non vi è altrettanta richiesta, e questo incide pesantemente sul valore degli immobili e pertanto la ricerca del più probabile valore di mercato si presenta abbastanza complessa in quanto non offre elementi sufficienti comparativi.

Non potendo disporre dei dati contabili relativi ai canoni di locazioni, poichè sfitto, non è possibile condurre l'estimo a capitalizzazione del reddito.

La stima pertanto sarà rivolta a determinare il valore del bene, considerando le condizioni in cui attualmente si trova, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Il criterio di stima che meglio si adatta è quella a valori di mercato, i cui dati di riferimento sono stati desunti oltre che dalle proprie conoscenze peritali, da professionisti locali, esperti valutatori del settore creditizio, imprenditori locali, agenzie immobiliari, annunci di vendita,



raffrontati con i dati delle quotazioni immobiliari OMI, che seppur generici e indicativi, costituiscono un utile orientamento ai fini della stima.

In considerazione di quanto sopra si ritiene attribuire un valore di € 1.600,00/mq coperto.

Si precisa che detto valore tiene conto anche dell'esigua somma che si dovrà corrispondere al Comune di Sassari per la definizione della pratica di Condono Edilizio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Sassari (SS) - Via Principessa Maria 13, interno a dx, piano 1	166,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 265.600,00	100,00%	€ 265.600,00
Valore di stima:					€ 265.600,00

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.

Martis, li 29/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Satta Marco

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato A (Aggiornamento al 29/05/2019)
- ✓ N° 3 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 29/05/2019)
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 29/05/2019)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Elaborati grafici (Aggiornamento al 29/05/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - NORMATIVA E STRALCIO PUC (Aggiornamento al 29/05/2019)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Principessa Maria 13, interno a dx, piano 1

**UBICAZIONE** L'unità immobiliare è ubicata in zona pressoché eccentrica, nel rione Porcellana tra il quartiere di Rizzeddu da una parte, e quello di San Giuseppe dall'altra, a pochi passi da Piazza Salvator Ruiu, e non lontana dal centralissimo Viale Italia, un tempo considerato il centro dello shopping di Sassari per eccellenza, nel quale oggi si notano i segni profondi lasciati dalla crisi economica. Via Principessa Maria è una zona ben servita da mezzi pubblici, nelle immediate trovano collocazione attività commerciali, farmacie, numerosi bar, ristoranti e pizzerie, plessi scolastici di primo e secondo, agenzie bancarie e assicurative, ufficio postale, inoltre a breve distanza si trova il Comando Provinciale dei Carabinieri, e l'Ospedale Civile Santissima Annunziata. La posizione è da considerarsi ottimale, discreta la possibilità di parcheggi. **CONDIZIONE URBANISTICA** Ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale in Zona B1.5: "ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento". **CARATTERISTICHE GENERALI** L'appartamento in esame, è posto al terzo piano di una palazzina in Sassari Via Pruncpessa Maria 13, risalente agli anni 60, costituita da otto piani fuori terra, costruita con struttura in c.a., muratura in cantoni squadri di pietrame calcareo bianco, murati con malta di calce. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Le condizioni d'uso dell'intero stabile appaiano in buono stato, ad eccezione della porzione del pian terreno, a sinistra per chi guarda dalla via, la quale è priva dell'intonaco e del rivestimento ceramico che ricopre la parete fronte strada di tutto il livello. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 996, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'ambito in cui ricade l'immobile nel Piano Urbanistico Comunale è disciplinato dall'art 20 "AMBITI DI CONFERMA, COMPLETAMENTO, RIGENERAZIONE URBANA ZONA B, sottozona B1.5, la cui norma viene riportata per intero nell'apposito allegato. Considerato lo stato dei luoghi ed in particolare l'appartamento oggetto della presente procedura, è da escludere un eventuale incremento volumetrico.

**Prezzo base d'asta: € 201.097,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Principessa Maria 13, interno b sx, piano 1

**UBICAZIONE** L'unità immobiliare è ubicata in zona pressoché eccentrica, nel rione Porcellana tra il quartiere di Rizzeddu da una parte, e quello di San Giuseppe dall'altra, a pochi passi da Piazza Salvator Ruiu, e non lontana dal centralissimo Viale Italia, un tempo considerato il centro dello shopping di Sassari per eccellenza, nel quale oggi si notano i segni profondi lasciati dalla crisi economica. Via Principessa Maria è una zona ben servita da mezzi pubblici, nelle immediate trovano collocazione attività commerciali, farmacie, numerosi bar, ristoranti e pizzerie, plessi scolastici di primo e secondo, agenzie bancarie e assicurative, ufficio postale, inoltre a breve distanza si trova il Comando Provinciale dei Carabinieri, e l'Ospedale Civile Santissima Annunziata. La posizione è da considerarsi ottimale, discreta la possibilità di parcheggi. **CONDIZIONE URBANISTICA** Ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale in Zona B1.5: "ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento". **CARATTERISTICHE GENERALI** L'appartamento in esame, è posto al terzo



piano di una palazzina in Sassari Via Pruncpessa Maria 13, risalente agli anni 60, costituita da otto piani fuori terra, costruita con struttura in c.a., muratura in cantoni squadrate di pietrame calcareo bianco, murati con malta di calce. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Le condizioni d'uso dell'intero stabile appaiano in buono stato, ad eccezione della porzione del pian terreno, a sinistra per chi guarda dalla via, la quale è priva dell'intonaco e del rivestimento ceramico che ricopre la parete fronte strada di tutto il livello. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 996, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'ambito in cui ricade l'immobile nel Piano Urbanistico Comunale è disciplinato dall'art 20 "AMBITI DI CONFERMA, COMPLETAMENTO, RIGENERAZIONE URBANA ZONA B, sottozona B1.5, la cui norma viene riportata per intero nell'apposito allegato. Considerato lo stato dei luoghi ed in particolare l'appartamento oggetto della presente procedura, è da escludere un eventuale incremento volumetrico.

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Via Principessa Maria 13, interno a dx, piano 1

**UBICAZIONE** L'unità immobiliare è ubicata in zona pressoché eccentrica, nel rione Porcellana tra il quartiere di Rizzeddu da una parte, e quello di San Giuseppe dall'altra, a pochi passi da Piazza Salvator Ruiu, e non lontana dal centralissimo Viale Italia, un tempo considerato il centro dello shopping di Sassari per eccellenza, nel quale oggi si notano i segni profondi lasciati dalla crisi economica. Via Principessa Maria è una zona ben servita da mezzi pubblici, nelle immediate trovano collocazione attività commerciali, farmacie, numerosi bar, ristoranti e pizzerie, plessi scolastici di primo e secondo, agenzie bancarie e assicurative, ufficio postale, inoltre a breve distanza si trova il Comando Provinciale dei Carabinieri, e l'Ospedale Civile Santissima Annunziata. La posizione è da considerarsi ottimale, discreta la possibilità di parcheggi. **CONDIZIONE URBANISTICA** Ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale in Zona B1.5: "ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento". **CARATTERISTICHE GENERALI** L'appartamento in esame, è posto al terzo piano di una palazzina in Sassari Via Pruncpessa Maria 13, risalente agli anni 60, costituita da otto piani fuori terra, costruita con struttura in c.a., muratura in cantoni squadrate di pietrame calcareo bianco, murati con malta di calce. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Le condizioni d'uso dell'intero stabile appaiano in buono stato, ad eccezione della porzione del pian terreno, a sinistra per chi guarda dalla via, la quale è priva dell'intonaco e del rivestimento ceramico che ricopre la parete fronte strada di tutto il livello. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 996, Sub. 21, Zc. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'ambito in cui ricade l'immobile nel Piano Urbanistico Comunale è disciplinato dall'art 20 "AMBITI DI CONFERMA, COMPLETAMENTO, RIGENERAZIONE URBANA ZONA B, sottozona B1.5, la cui norma viene riportata per intero nell'apposito allegato. Considerato lo stato dei luoghi ed in particolare l'appartamento oggetto della presente procedura, è da escludere un eventuale incremento volumetrico.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2016 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 201.097,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Via Principessa Maria 13, interno a dx, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 996, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	154,69 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<b>LOSTATO di manutenzione non osante l'età e da ritenersi abbastanza sicuro</b>		
<b>Descrizione:</b>	<p><b>UBICAZIONE</b> L'unità immobiliare è ubicata in zona pressoché eCentrica, nel rione Porcellana tra il quartiere di Rizzeddu da una parte, e quello di San Giuseppe dall'altra, a pochi passi da Piazza Salvatore Ruiu, e non lontana dal centralissimo Viale Italia, un tempo considerato il centro dello shopping di Sassari per eccellenza, nel quale oggi si notano i segni profondi lasciati dalla crisi economica. Via Principessa Maria è una zona ben servita da mezzi pubblici, nelle immediate vicinanze collocazione attività commerciali, farmacie, numerosi bar, ristoranti e pizzerie, plessi scolastici di primo e secondo, agenzie bancarie e assicurative, ufficio postale, inoltre a breve distanza si trova il Comando Provinciale dei Carabinieri, e l'Ospedale Civile Santissima Annunziata. La posizione è da considerarsi ottimale, di sorta la possibilità di parcheggio. <b>CONDIZIONE URBANISTICA</b> Ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale in Zona B1.5: "ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbane saturate o di parziale completamento".</p> <p><b>CARATTERISTICHE GENERALI</b> L'appartamento in esame, è posto al terzo piano di una palazzina in Sassari Via Pruncpessa Maria 13, risalente agli anni 60, costituita da otto piani fuori terra, costruita con struttura in c.a., muratura in cantoni squadrate di pietrame calcareo bianco, murati con malta di calce. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Le condizioni d'uso dell'intero stabile appaiono in buono stato, ad eccezione della porzione del piano terreno, a sinistra per cui guarda dalla Via, la quale è priva dell'intonaco e del rivestimento ceramico che ricopre la parete fronte strada di tutto il livello.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni e Art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da [REDACTED]		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Via Principessa Maria 13, interno b sx, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 996, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	156,29 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<b>LOSTATO di manutenzione non osante l'età e da ritenersi abbastanza sicuro</b>		
<b>Descrizione:</b>	<p><b>UBICAZIONE</b> L'unità immobiliare è ubicata in zona pressoché eCentrica, nel rione Porcellana tra il quartiere di Rizzeddu da una parte, e quello di San Giuseppe dall'altra, a pochi passi da Piazza Salvatore Ruiu, e non lontana dal centralissimo Viale Italia, un tempo considerato il centro dello shopping di Sassari per eccellenza, nel quale oggi si notano i segni profondi lasciati dalla crisi economica. Via Principessa Maria è una zona ben servita da mezzi pubblici, nelle immediate vicinanze collocazione attività commerciali,</p>		



	farmacie, numerosi bar, ristoranti e pizzerie, plessi scolastici di primo e secondo, agenzie bancarie e assicurative, ufficio postale, inoltre a breve distanza si trova il Comando Provinciale dei Carabinieri, e l'Ospedale Civile Santissima Annunziata. La posizione è da considerarsi ottimale, discreta la possibilità di parcheggio. <b>CONDIZIONE URBANISTICA</b> Ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale in Zona B.5: "ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbane saturate o di parziale completamento". <b>CARATTERISTICHE GENERALI</b> L'appartamento in esame, è posto al terzo piano di una palazzina in Sassari Via Pruncessa Maria 13, risalente agli anni 60, costituita da otto piani fuori terra, costruita con struttura in c.a., muratura in cantoni squadrate di pietrame calcareo bianco, murati con malta di calce. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Le condizioni d'uso dell'intero stabile appaiono in buono stato, ad eccezione della porzione del pian terreno, a sinistra per cui guarda dalla Via, la quale è priva dell'intonaco e del rivestimento ceramico che ricopre la parete fronte strada di tutto il livello.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni e Art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da [REDACTED]

### LOTTO 3

Bene N° 3 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Via Pruncessa Maria 13, interno a dx, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 996, Sub. 21, Zc. 2, Categoria C1	<b>Superficie</b>	166,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale si trova in condizioni discrete. Le criticità si riscontrano prevalentemente nell'impianto idrico del ripostiglio, dove le tubazioni corrono a vista, segno che gli interventi di manutenzione sono stati sporadici e casuali. Da verificare inoltre la funzionalità dell'impianto elettrico.		
<b>Descrizione:</b>	<p><b>UBICAZIONE</b> L'unità immobiliare è ubicata in zona pressoché ecentrica, nelione Porcellana tra il quartiere di Rizzeddu da una parte, e quello di San Giuseppe dall'altra, a pochi passi da Piazza Salvatore Ruiu, e non lontana dal centralissimo Viale Italia, un tempo considerato il centro dello shopping di Sassari per eccellenza, nel quale oggi si notano i segni profondi lasciati dalla crisi economica. Via Pruncessa Maria è una zona ben servita da mezzi pubblici, nelle immediate vicinanze collocazione attività commerciali, farmacie, numerosi bar, ristoranti e pizzerie, plessi scolastici di primo e secondo, agenzie bancarie e assicurative, ufficio postale, inoltre a breve distanza si trova il Comando Provinciale dei Carabinieri, e l'Ospedale Civile Santissima Annunziata. La posizione è da considerarsi ottimale, discreta la possibilità di parcheggio. <b>CONDIZIONE URBANISTICA</b> Ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale in Zona B.5: "ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbane saturate o di parziale completamento". <b>CARATTERISTICHE GENERALI</b> L'appartamento in esame, è posto al terzo piano di una palazzina in Sassari Via Pruncessa Maria 13, risalente agli anni 60, costituita da otto piani fuori terra, costruita con struttura in c.a., muratura in cantoni squadrate di pietrame calcareo bianco, murati con malta di calce. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Le condizioni d'uso dell'intero stabile appaiono in buono stato, ad eccezione della porzione del pian terreno, a sinistra per cui guarda dalla Via, la quale è priva dell'intonaco e del rivestimento ceramico che ricopre la parete fronte strada di tutto il livello.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni e Art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Attualmente il locale è sfitto, e risulta in possesso della signora [REDACTED]		

