TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Solinas Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Al Carmine n. 3, 07100, piano Primo 4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Al Carmine n. 3, 07100, piano Primo 5
Lotto 1 7
Completezza documentazione ex art. 567 7
Titolarità 7
Confini 8
Consistenza 8
Cronistoria Dati Catastali 9
Dati Catastali 9
Stato conservativo 10
Parti Comuni 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 11
Stato di occupazione 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Al Carmine n. 3, 07100, piano Primo 11
Provenienze Ventennali 11
Formalità pregiudizievoli 14
Normativa urbanistica 15
Regolarità edilizia 16
Vincoli od oneri condominiali 17
Lotto 2 19
Completezza documentazione ex art. 567 19
Titolarità 19
Confini 20
Consistenza 20
Cronistoria Dati Catastali 21
Dati Catastali 21
Stato conservativo 22
Parti Comuni 22
Servitù, censo, livello, usi civici 23
Caratteristiche costruttive prevalenti 23
Stato di occupazione 23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Al Carmine n. 3, 07100, piano Primo 23
Provenienze Ventennali 24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

Formalità pregiudizievoli 26
Normativa urbanistica 27
Regolarità edilizia 28
Vincoli od oneri condominiali 29
Stima / Formazione lotti 31
Lotto 1 31
Lotto 2 34
Riepilogo bando d'asta 38
Lotto 1 38
Lotto 2 39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2025 del R.G.E. 41
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 420.000,00 41
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 810.000,00 42

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 11/02/2026, il sottoscritto Arch. Solinas Antonella, con studio in Via Giacomo Matteotti, 45 - 07100 - Sassari (SS), email a.solinas@tin.it, PEC antonella.solinas@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/02/2026 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 Al Carmine n. 3, 07100, piano Primo (Coord. Geografiche: 40,72726; 8,56187)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Al Carmine n. 3, 07100, piano Primo (Coord. Geografiche: 40,72709; 8,56194)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA AL CARMINE N. 3, 07100, PIANO PRIMO

Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva due unità immobiliari a destinazione residenziale, recentemente utilizzate come studio professionale, ubicate al piano primo di un palazzo signorile, caratterizzato da eleganti facciate e da ambienti interni con soffitti di notevole altezza. L'immobile è situato nel centro urbano del Comune di Sassari, capoluogo della omonima provincia e principale centro abitato del nord della Sardegna, con una popolazione di circa 120.000 abitanti.
Il palazzo è ubicato in posizione particolarmente favorevole, a brevissima distanza dal centro storico di Sassari e da alcune delle principali piazze del centro cittadino, quali le Piazze Castello, Domenico Alberto Azuni e Cavallino De Honestis. Nelle immediate vicinanze si trova inoltre Piazza d'Italia, tradizionalmente considerata il principale spazio rappresentativo e il cosiddetto "salotto buono" della città.

Il fabbricato confina su due lati con edifici adiacenti, mentre sui restanti due lati presenta facciate libere prospicienti Largo Felice Cavallotti e Via Al Carmine.
Largo Felice Cavallotti è caratterizzato dalla presenza di edifici storici, prevalentemente ottocenteschi, con architetture riconducibili agli stili eclettico e umbertino. Il fronte edilizio della zona è contraddistinto da ampie balconate in ferro battuto, facciate arricchite da elementi decorativi geometrici, cornici e altri elementi architettonici di pregio, nonché da interni di carattere monumentale, spesso caratterizzati da ambienti di notevole altezza e da soffitti impreziositi da stucchi e decorazioni di gusto neoclassico.
Via Al Carmine presenta invece una conformazione più stretta e raccolta e costituisce un tessuto urbano nel quale edifici storici e residenziali si alternano a piccole attività di vicinato, botteghe artigiane, laboratori artistici e spazi destinati ad attività culturali, contribuendo a mantenere un carattere urbano di particolare interesse e riconoscibilità.
L'accesso al palazzo signorile è al civico 3 di via Al Carmine, attraverso un ampio portale in legno. All'interno, il vano scala sprovvisto di ascensore è caratterizzato da un'ampia scalinata monumentale in marmo, corredata da una pregevole ringhiera in ferro battuto lavorato a mano con corrimano in legno massello sagomato, il tutto impreziosito da volte affrescate, stucchi decorativi e ampie vetrate con affaccio sul cortile interno.
Il palazzo sembrerebbe essere stato completato alla fine del 1800, come di fatto è riportato nell'incisione posta in prossimità del cornicione con la dicitura "Ann.1888". Si sviluppa su quattro livelli fuori terra, oltre ad un piano seminterrato. Sono presenti attività commerciali al piano terra, magazzini al seminterrato e nei restanti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

piani abitazioni o studi professionali, solitamente due unità per ciascun livello.

Il PUC del Comune di Sassari inquadra il palazzo in zona A1, più precisamente nel "Centro Matrice". Ricade inoltre in Zona a Traffico Limitato (ZTL), ove è consentito il transito ai soli mezzi autorizzati ed il parcheggio ai soli residenti.

Le due unità in esecuzione (Sub 26 e Sub 27 al Foglio 109 Particella 1440), che occupano interamente il primo piano del fabbricato, il cosiddetto "piano nobile", sono provviste ciascuna di un proprio ingresso indipendente. Tali unità, recentemente utilizzate come studio professionale, sono individuate in catasto e presso gli uffici comunali con categoria residenziale.

Il bene censito al Sub 26 (Foglio 109 Particella 1440) del Catasto Fabbricati si compone di cinque camere, un disimpegno, un bagno e un ripostiglio con sovrastante soppalco utilizzato come deposito.
La superficie residenziale lorda del bene è di circa 200 metri quadri. L'altezza utile rilevata è di circa metri 4,40.
Tutti i vani, ad eccezione del disimpegno e del ripostiglio con sovrastante soppalco che ne sono sprovvisti, sono dotati di ampie aperture finestrate in legno massello, di scurini interni e di persiane esterne. Le aperture sono tutte prospicienti via Al Carmine e il pozzo luce interno al fabbricato. Gli infissi interni, per lo più a due ante, sono realizzati in legno massello sormontati da cornici in legno intagliate.
I solai sono impreziositi dalla presenza di affreschi e stucchi, mentre le pavimentazioni riprendono le caratteristiche delle pavimentazioni originarie in graniglia.

La zona in cui è ubicato il fabbricato è dotata di tutti i principali servizi cittadini, tra cui banche, farmacie e cinema, nonché di un efficiente servizio di trasporto pubblico e delle principali attività commerciali, quali edicole, tabaccherie, supermercati e negozi di varia natura.

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

L'inizio delle operazioni peritali fu fissato per il giorno 20 marzo 2026 alle ore 15,30.
Gli avvisi del sopralluogo furono inoltrati dalla scrivente CTU alle parti con nota PEC in data 09 marzo 2026, dopo aver concordato con l'I.V.G. data ed ora.
Il sopralluogo ha avuto inizio alle ore 11,00. Oltre alla scrivente C.T.U. e all'I.V.G. **** Omissis ****, ha presenziato alle operazioni l'Ing. **** Omissis ****, socio della **** Omissis ****, il quale ha consentito l'accesso.
Durante il sopralluogo è stata presa visione dei due beni oggetto della procedura esecutiva; tuttavia, in considerazione delle loro rilevanti dimensioni, il rilievo e la documentazione fotografica sono stati eseguiti solo parzialmente. Si è reso infatti necessario rinviare parte delle attività, stabilendo un nuovo sopralluogo al 07 maggio 2026 alle ore 15,30 per poter completare le operazioni peritali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA AL CARMINE N. 3, 07100, PIANO PRIMO

Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva due unità immobiliari a destinazione residenziale, recentemente utilizzate come studio professionale, ubicate al piano primo di un palazzo signorile, caratterizzato da eleganti facciate e da ambienti interni con soffitti di notevole altezza. L'immobile è situato nel centro urbano del Comune di Sassari, capoluogo della omonima provincia e principale centro abitato del nord della Sardegna, con una popolazione di circa 120.000 abitanti.
Il palazzo è ubicato in posizione particolarmente favorevole, a brevissima distanza dal centro storico di Sassari e da alcune delle principali piazze del centro cittadino, quali le Piazze Castello, Domenico Alberto Azuni e Cavallino De Honestis. Nelle immediate vicinanze si trova inoltre Piazza d'Italia, tradizionalmente considerata il principale spazio rappresentativo e il cosiddetto "salotto buono" della città.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

Il fabbricato confina su due lati con edifici adiacenti, mentre sui restanti due lati presenta facciate libere prospicienti Largo Felice Cavallotti e Via Al Carmine.
Largo Felice Cavallotti è caratterizzato dalla presenza di edifici storici, prevalentemente ottocenteschi, con architetture riconducibili agli stili eclettico e umbertino. Il fronte edilizio della zona è contraddistinto da ampie balconate in ferro battuto, facciate arricchite da elementi decorativi geometrici, cornici e altri elementi architettonici di pregio, nonché da interni di carattere monumentale, spesso caratterizzati da ambienti di notevole altezza e da soffitti impreziositi da stucchi e decorazioni di gusto neoclassico.
Via Al Carmine presenta invece una conformazione più stretta e raccolta e costituisce un tessuto urbano nel quale edifici storici e residenziali si alternano a piccole attività di vicinato, botteghe artigiane, laboratori artistici e spazi destinati ad attività culturali, contribuendo a mantenere un carattere urbano di particolare interesse e riconoscibilità.
L'accesso al palazzo signorile è al civico 3 di via Al Carmine, attraverso un ampio portale in legno. All'interno, il vano scala sprovvisto di ascensore è caratterizzato da un'ampia scalinata monumentale in marmo, corredata da una pregevole ringhiera in ferro battuto lavorato a mano con corrimano in legno massello sagomato, il tutto impreziosito da volte affrescate, stucchi decorativi e ampie vetrate con affaccio sul cortile interno.
Il palazzo sembrerebbe essere stato completato alla fine del 1800, come di fatto è riportato nell'incisione posta in prossimità del cornicione con la dicitura "Ann.1888". Si sviluppa su quattro livelli fuori terra, oltre ad un piano seminterrato. Sono presenti attività commerciali al piano terra, magazzini al seminterrato e nei restanti piani abitazioni o studi professionali, solitamente due unità per ciascun livello.

Il PUC del Comune di Sassari inquadra il palazzo in zona A1, più precisamente nel "Centro Matrice". Ricade inoltre in Zona a Traffico Limitato (ZTL), ove è consentito il transito ai soli mezzi autorizzati ed il parcheggio ai soli residenti.

Le due unità in esecuzione (Sub 26 e Sub 27 al Foglio 109 Particella 1440), che occupano interamente il primo piano del fabbricato, il cosiddetto "piano nobile", sono provviste ciascuna di un proprio ingresso indipendente. Tali unità, recentemente utilizzate come studio professionale, sono individuate in catasto e presso gli uffici comunali con categoria residenziale.

Il bene censito al Sub 27 (Foglio 109 Particella 1440) del Catasto Fabbricati si compone di un ampio salone, caratterizzato da una porzione centrale rialzata delimitata da archetti sorretti da pilastrini in ghisa con sovrastante grande vetrata, sei camere, un antibagno, due bagni ed un balcone di rappresentanza che si sviluppa per l'intera lunghezza della facciata prospiciente Largo Cavallotti.
La superficie residenziale lorda del bene è di circa 400 metri quadri, mentre la superficie non residenziale è di circa 20 metri quadri. L'altezza utile interna è variabile, risultando tuttavia pari a circa 4,40 metri nella maggior parte degli ambienti.
Tutti i vani, eccezion fatta per i servizi igienici che sono ciechi, sono provvisti di ampie aperture finestrate in legno massello con doppio vetro, di scurini interni e persiane esterne. Le aperture prospettano su Largo Felice Cavallotti e sul pozzo luce interno al fabbricato. Gli infissi interni, per lo più a due ante, sono realizzati in legno massello sormontati da specchiature vetrate. La porzione centrale rialzata della sala delimitata da archetti sorretti da pilastrini in ghisa presenta in sommità una grande copertura vetrata a padiglione.
Alcune porzioni della sala sono impreziosite dalla presenza di affreschi. La pavimentazione nell'unità immobiliare è prevalentemente con il tavolato storico in legno chiodato; nei servizi igienici è presente il gres, mentre in due soli vani la graniglia.

La zona in cui è ubicato il fabbricato è dotata di tutti i principali servizi cittadini, tra cui banche, farmacie e cinema, nonché di un efficiente servizio di trasporto pubblico e delle principali attività commerciali, quali edicole, tabaccherie, supermercati e negozi di varia natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

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

L'inizio delle operazioni peritali fu fissato per il giorno 20 marzo 2026 alle ore 15,30.
Gli avvisi del sopralluogo furono inoltrati dalla scrivente CTU alle parti con nota PEC in data 09 marzo 2026, dopo aver concordato con l'I.V.G. data ed ora.
Il sopralluogo ha avuto inizio alle ore 11,00. Oltre alla scrivente C.T.U. e all'I.V.G. **** Omissis ****, ha presenziato alle operazioni l'Ing. **** Omissis ****, socio della **** Omissis ****, il quale ha consentito l'accesso.
Durante il sopralluogo è stata presa visione dei due beni oggetto della procedura esecutiva; tuttavia, in considerazione delle loro rilevanti dimensioni, il rilievo e la documentazione fotografica sono stati eseguiti solo parzialmente. Si è reso infatti necessario rinviare parte delle attività, stabilendo un nuovo sopralluogo al 07 maggio 2026 alle ore 15,30 per poter completare le operazioni peritali.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Al Carmine n. 3, 07100, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Agli atti del fascicolo risultano depositati:
- "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi delle Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002), a firma del Dott. **** Omissis ****, Notaio in Venezia (VE) attestante le risultanze fino al 06/06/2025 relativamente agli immobili così individuati:
1/1 Piena proprietà su Abitazione di tipo civile sito nel Comune di Sassari (SS) Via Al Carmine 3, Foglio 109 Particella 1440 Sub. 26, consistenza 6,5 vani, piano 1.
1/1 Piena proprietà su Abitazione di tipo civile sito nel Comune di Sassari (SS) Via Al Carmine 3, Foglio 109 Particella 1440 Sub. 27, consistenza 12 vani, piano 1.
- Estratto di mappa.
Si evidenzia che le visure catastali, sia attuali sia storiche, relative ai beni oggetto della presente procedura esecutiva, non risultano acquisite agli atti.

Il CTU ha provveduto ad aggiornare le ispezioni ipotecarie fino al 27/02/2026.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si segnala che il Titolare del bene ha la seguente dicitura: **** Omissis ****.

CONFINI

Il bene (Sub 26) ubicato al piano primo e corrispondente alla prima unità immobiliare sulla destra per chi percorre il vano scala, confina:
- a Nord-Ovest con via Al Carmine;
- a Nord-Est con altro fabbricato (Foglio 109 Particella 1439);
- a Sud-Est con il vano scale condominiale, con il pozzo luce e con il Sub 27 (al Foglio 109 Particella 1440), ossia con l'altro bene oggetto di esecuzione nella presente procedura esecutiva;
- a Sud-Ovest con altro fabbricato individuato alla Particella 1441 (al Foglio 109) e con il Sub 27 (al Foglio 109 Particella 1440), ossia con l'altro bene oggetto di esecuzione nella presente procedura esecutiva.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	154,70 mq	192,00 mq	1	192,00 mq	4,38 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**192,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**192,00 mq**		

Il bene censito al Sub 26 (Foglio 109 Particella 1440) del Catasto Fabbricati si compone di cinque camere (mq 19,30, mq 24,00, mq 10,60, mq 28,90 e mq 25,30), un disimpegno (mq 24,60), un bagno (mq 6,20) e da un ripostiglio (mq 7,90) con annessa una scalinata che consente di accedere al soppalco soprastante utilizzato come deposito (mq 7,90).
La superficie residenziale lorda del bene è di 192 metri quadri.
L'altezza utile rilevata è di metri 4,38.
Tutti i vani, ad eccezione del disimpegno e del ripostiglio con sovrastante soppalco che ne sono sprovvisti, sono dotati di ampie aperture finestrate a doppio battente in legno massello bicolore (colore chiaro sul lato interno e scuro verso l'esterno) e munite di vetro-camera, di scurini interni di colore chiaro e di persiane esterne di colore scuro. Gli affacci sono prospicienti via Al Carmine e il pozzo luce interno al fabbricato. Le porte interne, per lo più a due ante, sono in legno massello di colore chiaro sormontate da cornici decorative intagliate del medesimo materiale e colore.
I solai dei vani e del disimpegno sono impreziositi dalla presenza di affreschi e stucchi; le pavimentazioni, oggetto di un intervento di recente rifacimento risalente indicativamente a metà anni 2000, riprendono, secondo quanto riferito dal soggetto che ha consentito l'accesso durante il sopralluogo, le caratteristiche delle pavimentazioni originarie in graniglia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **04/07/2016** al **05/07/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 109, Part. 1440, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 186 mq. Totale: escluse aree scoperte: 186 mq Rendita € 839,24 Piano 1
Dal **05/07/2016** al **05/07/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 109, Part. 1440, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 186 mq. Totale: escluse aree scoperte: 186 mq Rendita € 839,24 Piano 1

I titolari catastali corrispondono con 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
	109	1440	26	1	A2	2	6,5 vani	Totale: 186 mq. Totale: escluse aree scoperte: 186 mq	839,24 €	1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
109	1440									

Corrispondenza catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale del 05/07/2016 a firma dell'Ing. **** Omissis ****.
Sono state infatti riscontrate le seguenti difformità:
1) Si riscontra una destinazione d'uso differente da quella catastale. Il bene, infatti, sebbene censito come categoria A2 (abitazione di tipo civile), è stato utilizzato interamente come studio professionale. La planimetria individua alcuni vani con destinazione come "cucina" e "soggiorno" che risultano, in realtà, adibiti a locali destinati a studio professionale, come i restanti;
2) Non risulta rappresentata nella planimetria catastale la finestra di uno dei quattro vani che fronteggiano via Al Carmine. Si tratta, più precisamente, della finestra esistente nel primo vano adiacente al vano contrassegnato come "soggiorno";
3) Non risultano rappresentati nella planimetria catastale i passaggi ricavati nella muratura. Questi due passaggi, di cui il primo ubicato nel vano "cucina" e il secondo nel vano "andito", consentono il collegamento diretto all'unità in aderenza (Sub 27) senza necessità di transitare attraverso il vano scale;
4) La sagoma dell'immobile definita dalla planimetria catastale risulta lievemente differente dalla sagoma osservabile nelle ortofoto consultabili presso il Geoportale della Regione Sardegna (ortofoto MASAF-AGEA 2022), con particolare riferimento al lato Nord-Est. Tale lato risulta rappresentato come una linea retta nella planimetria catastale, mentre nella ortofoto appare articolato in più segmenti, caratterizzati da differenti angoli di orientamento.

Le difformità descritte ai punti (1), (2) e (3) possono essere regolarizzate mediante presentazione di apposita pratica Docfa. A tal fine, sarà necessario acquisire preventivamente dal Comune di Sassari il relativo titolo abilitativo, con specifico riferimento alle modifiche edilizie da regolarizzare.
La difformità descritta al punto (4) appare, invece, di più complessa, se non difficilmente perseguibile, regolarizzazione, in quanto richiederebbe il coinvolgimento e l'intervento di tutte le unità immobiliari costituenti il medesimo fabbricato storico, nonché di quelle appartenenti ai fabbricati in aderenza e, presumibilmente, dell'intero isolato.

STATO CONSERVATIVO

Il bene, ristrutturato nel corso del primo decennio degli anni 2000, si presenta in buono stato di manutenzione. Tuttavia sono presenti nel bagno numerose macchie da infiltrazione con conseguente rigonfiamento dell'intonaco.
Si rendono necessari lavori di tinteggiatura per l'intera unità immobiliare.
Anche per il fabbricato sarebbero necessari interventi vari di manutenzione.

PARTI COMUNI

A seguito di richiesta formale inoltrata dalla scrivente CTU all'amministratore del Condominio di Via Al Carmine 3, richiesta trasmessa con nota PEC del 11 maggio 2026, si riceveva da questi una prima nota PEC datata 19 maggio 2026 e una seconda nota PEC datata 17 settembre 2026.
Si riporta, di seguito, uno stralcio saliente dell'ultima nota di riscontro pervenuta a mezzo PEC:

"(... omissis ...)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

Dati Comuni ad entrambe le unità
Elenco di parti comuni (Art. 5 del Regolamento di Condominio):
- L'area condominiale su cui sorge l'edificio, giardini, cortili, sottosuolo, fondamenta, tetto, muri maestri, pilastri, architravi e muri d'ambito perimetrali delle facciate.
- Il portone, l'androne, le scale, gli anditi, le finestre, le opere decorative, gli infissi e serramenti posti nelle parti comuni.
- I locali occupati dagli impianti (contatori ENEL, luce scale, antenna televisiva comune, acqua e fognatura).
- Il locale tecnico in cui sono posizionati l'autoclave e la cisterna dell'acqua (ceduto al Condominio con scrittura privata del 28/07/2014).
(... omissis ...)".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura del fabbricato: muratura portante;
Copertura del fabbricato: tetto a falde;
Esposizione del bene esecutato: Nord-Ovest;
Altezza utile: metri 4,38;
Divisori interni: muratura;
Solai: piani con affreschi;
Finitura pareti interne: pittura;
Portoncino di ingresso: in legno dotato sul lato interno di passanti antisfondamento;
Infissi esterni: a due ante in legno massello con vetrocamera, scurini interni e persiane all'esterno;
Infissi interni: in legno massello;
Pavimentazione: graniglia;
Rivestimento bagno: gres;
Bagno: wc, bidet e lavabo;
Impianto elettrico: misto (sottotraccia e fuori traccia);
Impianto idrico-sanitario: sottotraccia;
Impianto termico: riscaldamento autonomo in tutti i vani con caldaia a gas;
Varie: citofono.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA AL CARMINE N. 3, 07100, PIANO PRIMO

Alla data del sopralluogo il bene, seppur inutilizzato, era nella disponibilità della società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **19/12/2001**	**** Omissis ****	**CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

		Ufficio del Registro	21/07/2001	32/1252/1	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Sassari	17/03/2017	3624	2777
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/12/2001**	**** Omissis ****	**CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro	21/07/2001	32/1252	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Sassari	08/07/2004	12134	8917
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **04/11/2002**	**** Omissis ****	**CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro	21/07/2002	97/1271	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Sassari	23/08/2004	15286	11425
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/04/2006**	**** Omissis ****	**DIVISIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Carlini Giovanni, Notaio	06/04/2006	20122	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Sassari	05/05/2006	8278	5263
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

Dal **06/04/2006**	**** Omissis ****	**ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Carlini Giovanni, Notaio	07/04/1976	20122	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Sassari	30/10/2025	17858	14117
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/04/2006**	**** Omissis ****	**ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Carlini Giovanni, Notaio	05/04/1995	20122	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Sassari	22/10/2025	17255	13615
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/04/2006**	**** Omissis ****	**ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Carlini Giovanni, Notaio	21/07/2002	20122	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Sassari	22/10/2025	17253	13613
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/04/2006**	**** Omissis ****	**ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Carlini Giovanni, Notaio	21/07/2001	20122	
		Trascrizione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Sassari	22/10/2025	17254	13614
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/04/2007**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Maniga Luigi, Notaio	17/04/2007	226732/20083	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Sassari	27/04/2007	7609	4957
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Sassari aggiornate al 27/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Sassari il 12/03/2007
  Reg. gen. 4481 - Reg. part. 718
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.290.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 860.000,00
  Spese: € 430.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

Percentuale interessi: 5,85 %
Rogante: Maniga Luigi, Notaio
Data: 06/03/2007
N° repertorio: 226589/20008

- **Ipoteca in ripetizione** derivante da Ipoteca in ripetizione
  Iscritto a Sassari il 31/03/2007
  Reg. gen. 5928 - Reg. part. 1002
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.290.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 860.000,00
  Spese: € 430.000,00
  Percentuale interessi: 5,85 %
  Rogante: Maniga Luigi, Notaio
  Data: 31/03/2007
  N° repertorio: 226589/20008

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Sassari il 30/05/2025
  Reg. gen. 9373 - Reg. part. 7336
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione a saldo**
  Iscritto a Sassari il 23/11/2006
  Reg. gen. 15460 - Reg. part. 1403
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Erogazione a saldo**
  Iscritto a Sassari il 23/11/2016
  Reg. gen. 15459 - Reg. part. 1402
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico comunale della città di Sassari (Piano Urbanistico Comune di Sassari, Determ. Dir. Gen. n. 3280 del 02/12/2014 - BURAS n. 58 del 11/12/2014 – Parte III) divide il territorio comunale in molteplici zone territoriali omogenee, individuate con le lettere A, B, C, D, E, G, H e S, ai sensi dell'art. 3 del D.A. 20.12.1983 n° 2266/U.

I beni esecutati ricadono all'interno della Zona Omogenea "A" ("ambito di conservazione"), più

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

specificatamente in sottozona "A1" ("tessuto urbano con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico"), ossia all'interno del Centro Matrice o "Città Murata".

Occorre far riferimento agli articoli 16 e 17 delle N.T.A. in merito agli indirizzi normativi, alle modalità di attuazione, alle destinazioni d'uso e alle categorie di intervento da applicare nelle zone A1 con Piano Particolareggiato.

Inoltre, il Piano Particolareggiato del centro storico individua i beni in esame come inseriti nel Comparto "6", nella Unità urbanistica "4" e nell'Isolato "45", come si evince dal SIT Comune di Sassari consultabile online.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In data 14/04/2026, la scrivente CTU trasmetteva con nota PEC al Comune di Sassari il modulo debitamente compilato recante "Richiesta visione/copia di documenti depositati in archivio" al fine di ricevere la documentazione relativa al fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in esame.
In data 24/04/2026 il Comune di Sassari, in risposta all'istanza del C.T.U., trasmetteva una nota PEC indicando la data dell'appuntamento in presenza (fissato al 27/04/2026 alle ore 11,00) per la presa visione del fascicolo.

A seguire il Comune di Sassari ha rilasciato la seguente documentazione:

1) Pratica SUAP n. 14504 del 24/06/2016:
- Elaborato grafico redatto dall'Ing. **** Omissis **** per la ditta **** Omissis ****: "Progetto per la fusione e la successiva suddivisione di due appartamenti in via al Carmine n. 3";

2) Variante alla Concessione Edilizia n. 600/2006 del 26/09/2006 - Elaborato "esaminato dalla Commissione Edilizia del Comune di Sassari in data 29/03/2007 - Prot. n. 07-13430".
- Elaborato grafico redatto dal geom. **** Omissis **** per la ditta **** Omissis ****: "Elaborato grafico per la variante relativa la ristrutturazione di un immobile sito in Sassari nella via Al Carmine civ. 1-1b-3 angolo Largo Cavallotti";

3) Concessione Edilizia n. 600/2006 del 26/09/2006:
- Elaborato grafico redatto dal geom. **** Omissis **** per la ditta **** Omissis ****: "Elaborato grafico relativo alla ristrutturazione di un immobile sito in Sassari nella via Al Carmine civ. 1-3 angolo Largo Cavallotti".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dall'analisi della documentazione ricevuta dal Comune di Sassari si è evinto che il bene in esame (Sub 26) presenta delle difformità.
Le difformità riscontrate sono le seguenti:
- cambio di destinazione d'uso (da abitazione a studio professionale);
- presenza di quattro nuove aperture ricavate nella muratura portante, finalizzate al collegamento diretto fra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

tutti i vani e l'unità immobiliare in aderenza (Sub 27) senza dover transitare per il vano scale.

Dovrà essere predisposta da un Tecnico una pratica di accertamento di conformità in merito alle difformità sopra elencate. E' prevista una sanzione di Euro 500,00, oltre ai relativi bolli, da corrispondere al Comune di Sassari.
Solo a seguito dell'ottenimento del titolo edilizio sarà possibile procedere, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio, all'aggiornamento catastale, con variazione della categoria da A/2 ad A/10. Successivamente, dovrà essere presentata presso il Comune di Sassari la relativa pratica per il conseguimento dell'agibilità.

Non è stato possibile ottemperare a quanto richiesto dal quesito n. 12 del "Decreto di fissazione udienza ex art. 569 cod. proc. civ.". In particolare, la scrivente CTU non ha potuto procedere nel far predisporre da un Tecnico l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile, in quanto non erano nella disponibilità dell'esecutato i libretti di impianto relativi alla caldaia a gas.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 452,83

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.427,38

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.294,53

A seguito di richiesta formale inoltrata dalla scrivente CTU all'amministratore del Condominio Via Al Carmine 3, trasmessa con nota PEC del 11 maggio 2026, si riceveva riscontro a quanto richiesto con una prima nota del 19 maggio 2026 e con una seconda (in rettifica alla prima) del 17 settembre 2026.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'ultima nota PEC ricevuta in merito al bene in esame:

"In riscontro alla Sua richiesta pervenuta in qualità di C.T.U. per la procedura in oggetto, Le trasmetto di seguito i dati condominiali relativi alle unità immobiliari site in Via Del Carmine n. 3, intestate alla ditta **** Omissis ****.
Preciso preliminarmente che per la gestione interna del Condominio, l'unità immobiliare identificata al Sub 26 corrisponde al codice anagrafica A5 (... omissis ...).

Di seguito le informazioni richieste per ciascuna unità:

1. Unità immobiliare: Foglio 109, Mappale 1440, Sub 26 (Codice A5)

- Millesimi generali (Tabella A):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

98,90 millesimi

- Oneri condominiali annuali (bilancio preventivo ordinario 2026):
€ 452,83

- Oneri condominiali mensili per l'anno 2026:
€ 37,74 mensili (calcolati in dodicesimi rispetto alla quota annuale di gestione di € 452,83, sebbene il piano rateale preveda 6 rate bimestrali).

- Pendenze per spese ordinarie (da ultimo consuntivo approvato):
Risulta un saldo passivo dall'esercizio precedente pari a € 974,55. Pertanto, il debito ordinario complessivo ammonta a € 1.427,38 (comprensivo della quota 2026).

- Spese approvate per lavori straordinari da eseguirsi nell'anno 2026:
Sono in corso lavori relativi alla "Manutenzione copertura e Tabelle millesimali" riferiti al periodo 2025-2026
La quota di spesa straordinaria imputata al Sub 26 è di € 3.294,53.

- Pendenze per spese straordinarie:
Non risultano effettuati versamenti per la suddetta gestione straordinaria; la pendenza è pertanto pari all'intero importo di € 3.294,53.
(... omissis ...)".

In merito ai vincoli la stessa nota PEC riporta inoltre quanto segue:

"(... omissis ...)
Elenco dei vincoli condominiali (Art. 10 del Regolamento di Condominio):

- Destinazione d'uso:
Gli appartamenti possono essere destinati esclusivamente ad uso di civili abitazioni o ad attività professionali private.
Specifico tuttavia che ogni diverso uso di essi dovrà essere consentito dall'Assemblea con la maggioranza stabilita dall'Art. 1136 comma 2° C.C. (in 1° convocazione: maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore dell'edificio; in 2° convocazione: 1/3 dei partecipanti al Condominio e 1/3 del valore dell'edificio).

- Divieti assoluti di destinazione:
È tassativamente vietata la destinazione ad uso di sanatorie, cliniche mediche o chirurgiche, dispensari o ambulatori per malattie infettive/contagiose, scuole di musica, canto o ballo, sedi di Partiti o Sindacati, o qualsiasi altro uso che turbi la tranquillità, l'igiene, la morale e il decoro.

- Immissioni, rumori e macchinari:
I locali non possono contenere macchine o impianti rumorosi, che emanino esalazioni sgradevoli o nocive, né ospitare laboratori o materie esplodenti.

- Modifiche strutturali:
Fatto salvo l'art. 1120 C.C., è vietato apportare modifiche o innovazioni alle cose comuni (ad es. incavi nei muri maestri) che possano menomare la statica o l'igiene dell'edificio.

- Verande:
È vietata la chiusura dei balconi con verande o installazioni simili, salvo autorizzazione dell'assemblea e delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

autorità comunali competenti.

- Decoro e sicurezza esterna:
I vasi e le piante sui davanzali sono consentiti solo in appositi posti costruiti per garantire sicurezza ed estetica, o all'esterno del parapetto tramite apposite fioriere, evitando sempre lo stillicidio ai piani sottostanti.

- Sovraccarico e infiltrazioni:
È vietato sovraccaricare i pavimenti e le terrazze, nonché far ristagnare acqua o altri liquidi sui pavimenti per evitare infiltrazioni ai solai sottostanti.

- Orari di riposo e rumori molesti:
È vietato fare rumori molesti (pulizie pesanti, spostamento mobili, riparazioni) dalle ore 22:00 alle ore 07:00, e durante il periodo estivo anche dalle 14:00 alle 16:00. L'uso di apparecchi radio/TV o strumenti musicali con tonalità troppo alta è vietato in qualsiasi orario, ed è strettamente limitato tra le 22:00 e le 08:00.
(... omissis ...)".

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Al Carmine n. 3, 07100, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Agli atti del fascicolo risultano depositati:
- "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi delle Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002), a firma del Dott. **** Omissis ****, Notaio in Venezia (VE) attestante le risultanze fino al 06/06/2025 relativamente agli immobili così individuati:
1/1 Piena proprietà su Abitazione di tipo civile sito nel Comune di Sassari (SS) Via Al Carmine 3, Foglio 109 Particella 1440 Sub. 26, consistenza 6,5 vani, piano 1.
1/1 Piena proprietà su Abitazione di tipo civile sito nel Comune di Sassari (SS) Via Al Carmine 3, Foglio 109 Particella 1440 Sub. 27, consistenza 12 vani, piano 1.
- Estratto di mappa.
Si evidenzia che le visure catastali, sia attuali sia storiche, relative ai beni oggetto della presente procedura esecutiva, non risultano acquisite agli atti.

Il CTU ha provveduto ad aggiornare le ispezioni ipotecarie fino al 27/02/2026.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si segnala che il Titolare del bene ha la seguente dicitura: **** Omissis ****.

CONFINI

Il bene (Sub 27) ubicato al piano primo, corrisponde al secondo accesso in ordine di arrivo al pianerottolo per chi percorre le scale provenendo dal piano terra, e confina:
- a Nord-Ovest con altro fabbricato (Foglio 109 Particella 1441), con il pozzo luce e con il Sub 26 (al Foglio 109 Particella 1440), ossia con l'altro bene oggetto di esecuzione nella presente procedura esecutiva;
- a Nord-Est con il pozzo luce, con il vano scale condominiale e con il bene distinto con Sub 26 (al Foglio 109 Particella 1440), ossia con l'altro bene oggetto di esecuzione nella presente procedura esecutiva;
- a Sud-Est con altro fabbricato (Foglio 109 Particella 1398);
- a Sud-Ovest con Largo Felice Cavallotti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	336,30 mq	396,00 mq	1	396,00 mq	4,38 m	1
Balcone	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**400,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**400,00 mq**		

Il bene censito al Sub 27 (Foglio 109 Particella 1440) del Catasto Fabbricati si compone di sei camere (mq 35,80, mq 16,00, mq 11,60, mq 23,80, mq 11,90 e mq 12,80), un ampio salone di rappresentanza (mq 156,00) con porzione centrale rialzata delimitata da archetti a tutto sesto sorretti da pilastrini in ghisa (mq 57,20) con sovrastante copertura vetrata a padiglione, un antibagno (mq 3,80), due servizi igienici (mq 3,50 e mq 3,90) e un balcone di rappresentanza che si estende per tutta la facciata prospiciente Largo Cavallotti (mq 15,60) con pregevole ringhiera in ferro battuto lavorato a mano.
La superficie residenziale lorda del bene è di 396 metri quadri, mentre la superficie non residenziale è di 16 metri quadri. L'altezza utile interna rilevata è variabile, risultando tuttavia pari a circa 4,40 metri nella maggior parte degli ambienti.
Tutti i vani, eccezion fatta per i servizi igienici muniti di un sistema di aerazione forzata, sono provvisti di ampie aperture finestrate in legno con doppio vetro in duplice colore (chiaro verso l'interno e scuro verso l'esterno), munite di scurini interni e persiane esterne, che prospettano su Largo Cavallotti e sul pozzo luce interno al fabbricato. Le porte, per lo più a due ante, sono realizzate in legno massello di colore chiaro sormontate da specchiature vetrate, eccezion fatta per quelle dei servizi igienici. La porzione centrale rialzata della sala

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

delimitata da archetti sorretti da pilastrini in ghisa presenta in sommità una ampia e particolare copertura vetrata a padiglione.
Alcune porzioni di solaio del salone sono impreziosite dalla presenza di affreschi. Le pavimentazioni sono prevalentemente in legno massello con il tavolato storico chiodato; una parte minoritaria, corrispondente ai servizi igienici e a due camere, è rispettivamente in gres e in graniglia colorata, con motivi che riprendono, presumibilmente, i disegni originari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **04/07/2016** al **05/07/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 109, Part. 1440, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 12 vani Superficie catastale Totale: 345 mq. Totale: escluse aree scoperte: 342 mq Rendita € 1.549,37 Piano 1
Dal **05/07/2016** al **05/07/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 109, Part. 1440, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 12 vani Superficie catastale Totale: 345 mq. Totale: escluse aree scoperte: 342 mq Rendita € 1.549,37 Piano 1

I titolari catastali corrispondono con 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
	109	1440	27	1	A2	2	12 vani	Totale: 345 mq. Totale: escluse aree scoperte: 342 mq	1549,37 €	1	

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominica	Reddito	Graffato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

				Cens.			ha are ca	le	agrario	
109	1440									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale del 05/07/2016 a firma dell'Ing. **** Omissis ****.
Sono state riscontrate le seguenti difformità:
1) differente destinazione d'uso: il bene è stato utilizzato interamente come studio professionale. In realtà il bene è censito con cat. A2, abitazione di tipo civile. La planimetria individua vani come "cucina", "lavanderia" e "soggiorno" di fatto utilizzati come studio professionale;
2) i passaggi insistenti nella muratura (il primo nel vano "lavanderia" e il secondo nel vano "soggiorno"), che consentono il collegamento diretto all'unità in aderenza (Sub 26) senza passare dal vano scale, non risultano rappresentate nella planimetria catastale;
3) la sagoma dell'immobile definita dalla planimetria catastale risulta differente dalla sagoma osservabile nelle ortofoto consultabili presso il Geoportale della Regione Sardegna (ortofoto MASAF-AGEA 2022), con particolare riferimento al lato Sud-Est, che risulta rappresentato con due linee rette continue pressochè complanari nella planimetria catastale, mentre tale lato appare evidentemente segmentato nella ortofoto, in quannto le due rette presentano ciascuna inclinazione differente.

Le difformità indicate ai punti (1) e (2) possono essere regolarizzate mediante presentazione di apposita pratica Docfa. A tal fine, sarà tuttavia necessario acquisire preventivamente presso il Comune di Sassari il relativo titolo abilitativo, con riferimento alle modifiche edilizie effettivamente da regolarizzare.
La difformità indicata al punto (3) appare, invece, di più complessa, se non difficilmente perseguibile, regolarizzazione, in quanto richiederebbe il coinvolgimento e l'intervento di tutte le unità immobiliari costituenti il medesimo fabbricato, nonché di quelle appartenenti ai fabbricati in aderenza e, presumibilmente, dell'intero isolato.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato di manutenzione. Tuttavia, si rendono necessari i lavori di tinteggiatura e di completamento finalizzati alla schermatura degli impianti fuori traccia, costituiti dalle colonne di scarico condominiali e dalle tubazioni a servizio dell'impianto di riscaldamento autonomo.
In particolare, al momento del sopralluogo, le colonne di scarico condominiali e le tubazioni relative alla caldaia dell'impianto di riscaldamento autonomo non risultavano né incassate nella muratura né adeguatamente schermate mediante pannellature.
Anche per il fabbricato sarebbero necessari interventi vari di manutenzione.

PARTI COMUNI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

A seguito di richiesta formale inoltrata dalla scrivente CTU all'amministratore del Condominio di Via Al Carmine 3, richiesta trasmessa con nota PEC del 11 maggio 2026, si riceveva da questi una prima nota PEC datata 19 maggio 2026 e una seconda nota PEC datata 17 settembre 2026.
Si riporta, di seguito, uno stralcio saliente dell'ultima nota di riscontro pervenuta a mezzo PEC:

"(... omissis ...)
Dati Comuni ad entrambe le unità
Elenco di parti comuni (Art. 5 del Regolamento di Condominio):
- L'area condominiale su cui sorge l'edificio, giardini, cortili, sottosuolo, fondamenta, tetto, muri maestri, pilastri, architravi e muri d'ambito perimetrali delle facciate.
- Il portone, l'androne, le scale, gli anditi, le finestre, le opere decorative, gli infissi e serramenti posti nelle parti comuni.
- I locali occupati dagli impianti (contatori ENEL, luce scale, antenna televisiva comune, acqua e fognatura).
- Il locale tecnico in cui sono posizionati l'autoclave e la cisterna dell'acqua (ceduto al Condominio con scrittura privata del 28/07/2014).
(... omissis ...)".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le colonne di scarico condominiali risultano ben visibili all'interno del bene, in quanto non sono incassate nella muratura, ma disposte in aderenza ad alcune pareti, senza alcun sistema di schermatura o pannellatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura del fabbricato: muratura portante;
Copertura del fabbricato: tetto a falde;
Esposizione del bene esecutato: Sud-Ovest;
Altezza utile: variabile;
Divisori interni: muratura;
Solai: misti, ossia piani e a voltine con travetti;
Finitura pareti interne: pittura;
Portoncino di ingresso: in legno a due ante con serratura di sicurezza;
Infissi esterni: a due ante in legno con vetrocamera e scurini interni e persiane all'esterno;
Infissi interni: in legno;
Pavimentazione: parquet (tavolato storico in legno), graniglia colorata e gres;
Rivestimento bagno: gres;
Bagni: wc, bidet, lavabo e piatto doccia;
Impianto elettrico: misto (sottotraccia e fuori traccia);
Impianto idrico-sanitario: sottotraccia;
Impianto termico: riscaldamento autonomo in tutti i vani con caldaia a gas;
Varie: citofono e impianto di aerazione forzata nei bagni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA AL CARMINE N. 3, 07100, PIANO PRIMO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

Alla data del sopralluogo il bene, seppur inutilizzato, era nella disponibilità della società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **19/12/2001**	**** Omissis ****	**CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro	21/07/2001	32/1252	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Sassari	08/07/2004	12134	8917
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **04/11/2002**	**** Omissis ****	**CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro	21/07/2002	97/1271	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Sassari	23/08/2004	15286	11425
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/04/2006**	**** Omissis ****	**DIVISIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Carlini Giovanni, Notaio	06/04/2006	20122	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Sassari	05/05/2006	8278	5263
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

Dal **06/04/2006**	**** Omissis ****	**ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Carlini Giovanni, Notaio	05/04/1995	20122	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Sassari	22/10/2025	17255	13615
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/04/2006**	**** Omissis ****	**ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Carlini Giovanni, Notaio	21/07/2002	20122	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Sassari	22/10/2025	17253	13613
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/04/2006**	**** Omissis ****	**ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Carlini Giovanni, Notaio	21/07/2001	20122	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Sassari	22/10/2025	17254	13614
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/04/2006**	**** Omissis ****	**ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Carlini Giovanni, Notaio	07/04/1976	20122	
		Trascrizione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Sassari	30/10/2025	17858	14117
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/04/2007**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Maniga Luigi, Notaio	17/04/2007	226732/20083	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Sassari	27/04/2007	7609	4957
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Sassari aggiornate al 27/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Sassari il 12/03/2007
  Reg. gen. 4481 - Reg. part. 718
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.290.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 860.000,00
  Spese: € 430.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

Percentuale interessi: 5,85 %
Rogante: Maniga Luigi, Notaio
Data: 06/03/2007
N° repertorio: 226589/20008

- **Ipoteca in ripetizione** derivante da Ipoteca in ripetizione
  Iscritto a Sassari il 31/03/2007
  Reg. gen. 5928 - Reg. part. 1002
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.290.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 860.000,00
  Spese: € 430.000,00
  Percentuale interessi: 5,85 %
  Rogante: Maniga Luigi, Notaio
  Data: 31/03/2007
  N° repertorio: 226589/20008

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Sassari il 30/05/2025
  Reg. gen. 9373 - Reg. part. 7336
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione a saldo**
  Iscritto a Sassari il 23/11/2006
  Reg. gen. 15460 - Reg. part. 1403
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Erogazione a saldo**
  Iscritto a Sassari il 23/11/2016
  Reg. gen. 15459 - Reg. part. 1402
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico comunale della città di Sassari (Piano Urbanistico Comune di Sassari, Determ. Dir. Gen. n. 3280 del 02/12/2014 - BURAS n. 58 del 11/12/2014 – Parte III) divide il territorio comunale in molteplici zone territoriali omogenee, individuate con le lettere A, B, C, D, E, G, H e S, ai sensi dell'art. 3 del D.A. 20.12.1983 n° 2266/U.

I beni esecutati ricadono all'interno della Zona Omogenea "A" ("ambito di conservazione"), più

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

specificatamente in sottozona "A1" ("tessuto urbano con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico"), ossia all'interno del Centro Matrice o "Città Murata".

Occorre far riferimento agli articoli 16 e 17 delle N.T.A. in merito agli indirizzi normativi, alle modalità di attuazione, alle destinazioni d'uso e alle categorie di intervento da applicare nelle zone A1 con Piano Particolareggiato.

Inoltre, il Piano Particolareggiato del centro storico individua i beni in esame come inseriti nel Comparto "6", nella Unità urbanistica "4" e nell'Isolato "45", come si evince dal SIT Comune di Sassari consultabile online.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In data 14/04/2026, la scrivente CTU trasmetteva con nota PEC al Comune di Sassari il modulo debitamente compilato recante "Richiesta visione/copia di documenti depositati in archivio" al fine di ricevere la documentazione relativa al fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in esame.
In data 24/04/2026 il Comune di Sassari, in risposta all'istanza del C.T.U., trasmetteva una nota PEC indicando la data dell'appuntamento in presenza (fissato al 27/04/2026 alle ore 11,00) per la presa visione del fascicolo.

A seguire il Comune di Sassari ha rilasciato la seguente documentazione:

1) Pratica SUAP n. 14504 del 24/06/2016:
- Elaborato grafico redatto dall'Ing. **** Omissis **** per la ditta **** Omissis ****: "Progetto per la fusione e la successiva suddivisione di due appartamenti in via al Carmine n. 3";

2) Variante alla Concessione Edilizia n. 600/2006 del 26/09/2006 - Elaborato "esaminato dalla Commissione Edilizia del Comune di Sassari in data 29/03/2007 - Prot. n. 07-13430".
- Elaborato grafico redatto dal geom. **** Omissis **** per la ditta **** Omissis ****: "Elaborato grafico per la variante relativa la ristrutturazione di un immobile sito in Sassari nella via Al Carmine civ. 1-1b-3 angolo Largo Cavallotti";

3) Concessione Edilizia n. 600/2006 del 26/09/2006:
- Elaborato grafico redatto dal geom. **** Omissis **** per la ditta **** Omissis ****: "Elaborato grafico relativo alla ristrutturazione di un immobile sito in Sassari nella via Al Carmine civ. 1-3 angolo Largo Cavallotti".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito del sopralluogo eseguito dalla scrivente CTU e per comparazione con la documentazione ricevuta dal Comune di Sassari si è evinto che il bene in esame presenta delle difformità.
Le difformità riscontrate sono le seguenti:
- cambio di destinazione d'uso (da abitazione a studio);
- presenza di due nuovi varchi ricavati nella muratura portante, che consentono il collegamento diretto con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

l'unità in aderenza (Sub 26), senza dover transitare per il vano scale.

Dovrà essere predisposta da un Tecnico una pratica di accertamento di conformità in merito alle difformità sopra elencate. La sanzione sarà di Euro 500,00, oltre bolli, da versarsi al Comune di Sassari.
Solo a seguito dell'ottenimento del titolo edilizio sarà possibile procedere, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio, all'aggiornamento catastale, con variazione della categoria da A/2 ad A/10. Successivamente, dovrà essere presentata presso il Comune di Sassari la relativa pratica per il conseguimento dell'agibilità.

Non è stato possibile ottemperare a quanto richiesto dal quesito n. 12 del "Decreto di fissazione udienza ex art. 569 cod. proc. civ.". In particolare, la scrivente CTU non ha potuto procedere nel far predisporre da un Tecnico l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile, in quanto non erano nella disponibilità dell'esecutato i libretti di impianto relativi alla caldaia a gas.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 941,26

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.077,73

Importo spese straordinarie già deliberate: € 6.577,40

A seguito di richiesta formale inoltrata dalla scrivente CTU all'amministratore del Condominio Via Al Carmine 3, trasmessa con nota PEC del 11 maggio 2026, si riceveva riscontro a quanto richiesto con una prima nota del 19 maggio 2026 e con una seconda (in rettifica alla prima) del 17 settembre 2026.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'ultima nota PEC ricevuta in merito al bene in esame:

"In riscontro alla Sua richiesta pervenuta in qualità di C.T.U. per la procedura in oggetto, Le trasmetto di seguito i dati condominiali relativi alle unità immobiliari site in Via Del Carmine n. 3, intestate alla ditta **** Omissis ****.
Preciso preliminarmente che per la gestione interna del Condominio (... omissis ...) l'unità identificata al Sub 27 corrisponde al codice anagrafica A6.
Di seguito le informazioni richieste per ciascuna unità:
"(... omissis ...)
2. Unità immobiliare: Foglio 109, Mappale 1440, Sub 27 (Codice A6)

- Millesimi generali (Tabella A):
  197,45 millesimi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

- Oneri condominiali annuali (bilancio preventivo ordinario 2026):
€ 941,26.

- Oneri condominiali mensili per l'anno 2026:
€ 78,44 mensili (calcolati in dodicesimi rispetto alla quota annuale di gestione di € 941,26, sebbene il piano rateale preveda 6 rate bimestrali).

- Pendenze per spese ordinarie (da ultimo consuntivo approvato):
Risulta un saldo passivo dall'esercizio precedente pari a € 2.136,47.
Pertanto, il debito ordinario complessivo ammonta a € 3.077,73 (comprensivo della quota 2026).

- Spese approvate per lavori straordinari da eseguirsi nell'anno 2026:
Per i lavori di "Manutenzione copertura e Tabelle millesimali" (2025-2026), la quota di spesa straordinaria imputata al Sub 27 è di € 6.577,40.

- Pendenze per spese straordinarie:
Non risultano effettuati versamenti per la suddetta gestione straordinaria; la pendenza è pertanto pari all'intero importo di € 6.577,40.
(... omissis ...)".

In merito ai vincoli la stessa nota PEC riporta inoltre quanto segue:

"(... omissis ...)
Elenco dei vincoli condominiali (Art. 10 del Regolamento di Condominio):

- Destinazione d'uso:
Gli appartamenti possono essere destinati esclusivamente ad uso di civili abitazioni o ad attività professionali private.
Specifico tuttavia che ogni diverso uso di essi dovrà essere consentito dall'Assemblea con la maggioranza stabilita dall'Art. 1136 comma 2° C.C. (in 1° convocazione: maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore dell'edificio; in 2° convocazione: 1/3 dei partecipanti al Condominio e 1/3 del valore dell'edificio).

- Divieti assoluti di destinazione:
È tassativamente vietata la destinazione ad uso di sanatorie, cliniche mediche o chirurgiche, dispensari o ambulatori per malattie infettive/contagiose, scuole di musica, canto o ballo, sedi di Partiti o Sindacati, o qualsiasi altro uso che turbi la tranquillità, l'igiene, la morale e il decoro.

- Immissioni, rumori e macchinari:
I locali non possono contenere macchine o impianti rumorosi, che emanino esalazioni sgradevoli o nocive, né ospitare laboratori o materie esplodenti.

- Modifiche strutturali:
Fatto salvo l'art. 1120 C.C., è vietato apportare modifiche o innovazioni alle cose comuni (ad es. incavi nei muri maestri) che possano menomare la statica o l'igiene dell'edificio.

- Verande:
È vietata la chiusura dei balconi con verande o installazioni simili, salvo autorizzazione dell'assemblea e delle autorità comunali competenti.

- Decoro e sicurezza esterna:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

I vasi e le piante sui davanzali sono consentiti solo in appositi posti costruiti per garantire sicurezza ed estetica, o all'esterno del parapetto tramite apposite fioriere, evitando sempre lo stillicidio ai piani sottostanti.

- Sovraccarico e infiltrazioni:
È vietato sovraccaricare i pavimenti e le terrazze, nonché far ristagnare acqua o altri liquidi sui pavimenti per evitare infiltrazioni ai solai sottostanti.

- Orari di riposo e rumori molesti:
È vietato fare rumori molesti (pulizie pesanti, spostamento mobili, riparazioni) dalle ore 22:00 alle ore 07:00, e durante il periodo estivo anche dalle 14:00 alle 16:00. L'uso di apparecchi radio/TV o strumenti musicali con tonalità troppo alta è vietato in qualsiasi orario, ed è strettamente limitato tra le 22:00 e le 08:00.
(... omissis ...)".

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 Al Carmine n. 3, 07100, piano Primo
Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva due unità immobiliari a destinazione residenziale, recentemente utilizzate come studio professionale, ubicate al piano primo di un palazzo signorile, caratterizzato da eleganti facciate e da ambienti interni con soffitti di notevole altezza. L'immobile è situato nel centro urbano del Comune di Sassari, capoluogo della omonima provincia e principale centro abitato del nord della Sardegna, con una popolazione di circa 120.000 abitanti. Il palazzo è ubicato in posizione particolarmente favorevole, a brevissima distanza dal centro storico di Sassari e da alcune delle principali piazze del centro cittadino, quali le Piazze Castello, Domenico Alberto Azuni e Cavallino De Honestis. Nelle immediate vicinanze si trova inoltre Piazza d'Italia, tradizionalmente considerata il principale spazio rappresentativo e il cosiddetto "salotto buono" della città. Il fabbricato confina su due lati con edifici adiacenti, mentre sui restanti due lati presenta facciate libere prospicienti Largo Felice Cavallotti e Via Al Carmine. Largo Felice Cavallotti è caratterizzato dalla presenza di edifici storici, prevalentemente ottocenteschi, con architetture riconducibili agli stili eclettico e umbertino. Il fronte edilizio della zona è contraddistinto da ampie balconate in ferro battuto, facciate arricchite da elementi decorativi geometrici, cornici e altri elementi architettonici di pregio, nonché da interni di carattere monumentale, spesso caratterizzati da ambienti di notevole altezza e da soffitti impreziositi da stucchi e decorazioni di gusto neoclassico. Via Al Carmine presenta invece una conformazione più stretta e raccolta e costituisce un tessuto urbano nel quale edifici storici e residenziali si alternano a piccole attività di vicinato, botteghe artigiane, laboratori artistici e spazi destinati ad attività culturali, contribuendo a mantenere un carattere urbano di particolare interesse e riconoscibilità. L'accesso al palazzo signorile è al civico 3 di via Al Carmine, attraverso un ampio portale in legno. All'interno, il vano scala sprovvisto di ascensore è caratterizzato da un'ampia scalinata monumentale in marmo, corredata da una pregevole ringhiera in ferro battuto lavorato a mano con corrimano in legno massello sagomato, il tutto impreziosito da volte affrescate, stucchi decorativi e ampie vetrate con affaccio sul cortile interno. Il palazzo sembrerebbe essere stato completato alla fine del 1800, come di fatto è riportato nell'incisione posta in prossimità del cornicione con la dicitura "Ann.1888". Si sviluppa su quattro livelli fuori terra, oltre ad un piano seminterrato. Sono presenti attività commerciali al piano terra, magazzini al seminterrato e nei restanti piani abitazioni o studi professionali, solitamente due unità per ciascun livello. Il PUC del Comune di Sassari inquadra il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

palazzo in zona A1, più precisamente nel "Centro Matrice". Ricade inoltre in Zona a Traffico Limitato (ZTL), ove è consentito il transito ai soli mezzi autorizzati ed il parcheggio ai soli residenti. Le due unità in esecuzione (Sub 26 e Sub 27 al Foglio 109 Particella 1440), che occupano interamente il primo piano del fabbricato, il cosiddetto "piano nobile", sono provviste ciascuna di un proprio ingresso indipendente. Tali unità, recentemente utilizzate come studio professionale, sono individuate in catasto e presso gli uffici comunali con categoria residenziale. Il bene censito al Sub 26 (Foglio 109 Particella 1440) del Catasto Fabbricati si compone di cinque camere, un disimpegno, un bagno e un ripostiglio con sovrastante soppalco utilizzato come deposito. La superficie residenziale lorda del bene è di circa 200 metri quadri. L'altezza utile rilevata è di circa metri 4,40. Tutti i vani, ad eccezione del disimpegno e del ripostiglio con sovrastante soppalco che ne sono sprovvisti, sono dotati di ampie aperture finestrate in legno massello, di scurini interni e di persiane esterne. Le aperture sono tutte prospicienti via Al Carmine e il pozzo luce interno al fabbricato. Gli infissi interni, per lo più a due ante, sono realizzati in legno massello sormontati da cornici in legno intagliate. I solai sono impreziositi dalla presenza di affreschi e stucchi, mentre le pavimentazioni riprendono le caratteristiche delle pavimentazioni originarie in graniglia. La zona in cui è ubicato il fabbricato è dotata di tutti i principali servizi cittadini, tra cui banche, farmacie e cinema, nonché di un efficiente servizio di trasporto pubblico e delle principali attività commerciali, quali edicole, tabaccherie, supermercati e negozi di varia natura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1440, Sub. 26, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 109, Part. 1440
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 441.600,00
Il valore commerciale dei beni oggetto di stima è stato determinato tenendo conto di una pluralità di elementi, tra cui l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche e le peculiarità della zona, la facilità di accesso e di raggiungimento, lo stato di manutenzione e conservazione, il livello delle finiture e il grado di comfort, la consistenza, la regolarità geometrica, nonché l'eventuale sussistenza di vincoli e servitù, attive o passive. Sono stati inoltre considerati i dati metrici degli immobili e l'attuale situazione del mercato immobiliare, con particolare riferimento ai livelli della domanda e dell'offerta.
La valutazione è stata effettuata sulla base dell'esame della documentazione ufficiale disponibile e di un'attenta e puntuale indagine di mercato, finalizzata a individuare il più probabile valore di compravendita degli immobili.
A tal fine, è stato adottato il criterio del più probabile valore di mercato, mediante l'acquisizione di informazioni presso agenzie immobiliari operanti nel territorio e la consultazione dei principali portali internet specializzati nella compravendita di immobili, assumendo a riferimento beni comparabili per caratteristiche, ubicazione e consistenza. Sono state inoltre consultate la banca dati (OMI) delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, il sito internet Borsino Immobiliare e alcune agenzie immobiliari.
Nello specifico:
- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per l'anno 2025, 2° semestre, stabilisce per le "abitazioni civili" con uno stato conservativo "normale" posti nella fascia centrale (Centro Storico) del Comune di Sassari (SS) un valore di mercato minimo di €/mq 850,00 ed un valore massimo di €/mq 1.250,00;
- il sito internet Borsino Immobiliare fornisce per la stessa tipologia un valore di mercato minimo di €/mq 802,00 ed un valore massimo di €/mq 1.169,00;
- gli annunci di vendita presenti alla data della CTU nei più noti portali internet hanno evidenziato, per immobili ubicati nella medesima zona del bene oggetto della procedura esecutiva, valori di offerta compresi tra un minimo di €/mq 1.019,86 ad un valore massimo di €/mq 2.091,00.
Si elencano in appresso alcuni annunci:
1) Attico in vendita in Largo Cavallotti: 55 m^2, 2 locali, 3º piano senza ascensore, € 115.000,00, ossia €/mq 2.091,00.
Agenzia immobiliare: Italbeni S.p.A.;
2) Quadrilocale in vendita in Largo Cavallotti s.n.c: 71 m^2, 4 locali, 1º piano senza ascensore, €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

139.000,00, ossia €/mq 1.958,00.
Agenzia immobiliare: Vanacore Immobiliare;
3) Bilocale in vendita in Largo Cavallotti: 77 m^2, 2 locali, 1º piano senza ascensore, € 120.000,00, ossia €/mq 1.558,00.
Agenzia immobiliare: RockAgent S.p.A.;
- le due agenzie immobiliari interpellate (Italbeni S.p.A. e New Idea Casa Immobiliare S.r.l.s.) hanno fornito indicazioni relative ai valori di mercato degli immobili ubicati nella medesima zona del bene oggetto della procedura esecutiva. In particolare, Italbeni S.p.A. ha indicato valori compresi tra un minimo di €/mq 2.000,00 e un massimo di €/mq 2.500,00, mentre New Idea Casa Immobiliare Srls ha indicato valori compresi tra un minimo di €/mq 1.100,00 e un massimo di €/mq 1.500,00.

Nel caso in esame la stima ha tenuto conto anche dei seguenti elementi:

(1) Il bene in esame è stato di recente interessato da importanti e considerevoli lavori di ristrutturazione, quali la ripresa dell'impianto idrico sanitario, dell'intera pavimentazione, il restauro degli infissi interni e degli infissi esterni con l'inserimento del vetro camera, nonchè la disposizione ex novo dell'impianto di riscaldamento con caldaia a gas autonoma;

(2) Il bene in esame presenta caratteristiche significativamente di pregio rispetto a quelle dei beni ordinariamente posti in vendita nella zona. Tale pregio è riconducibile alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, quali l'altezza utile superiore a 4 metri, alle generose dimensioni dei vani e alla presenza di affreschi sui soffitti, alle finiture interne, tra cui i pavimenti in graniglia (seppur non originali) e/o in parquet storico di legno massello, agli infissi storici sormontati da cornici decorative. A ciò si aggiunge la particolare ubicazione al piano nobile di uno stabile signorile di esclusiva e rara bellezza.

Sotto il profilo della localizzazione, il bene è ubicato in prossimità del Centro Storico, per il quale la quotazione media degli immobili di tipo standard risulta generalmente più contenuta, attestandosi intorno a €/mq 1.000,00. In tale contesto, tuttavia, Largo Cavallotti costituisce una delle aree maggiormente commerciali, ricercate e di pregio del centro cittadino, svolgendo altresì una funzione di cerniera con le zone residenziali poste a quote più elevate.
Alla luce delle suddette caratteristiche, i valori desunti dagli immobili comparabili e dalle fonti informative sopra richiamate devono pertanto essere opportunamente ponderati in relazione alle specifiche qualità intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Per tali motivi, la scrivente CTU ritiene che il più probabile valore di mercato possa pertanto attestarsi a €/mq 2.300,00 e ritiene quindi opportuno utilizzare tale valore per questo specifico bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via Al Carmine n. 3, 07100, piano Primo	192,00 mq	2.300,00 €/mq	€ 441.600,00	100,00%	€ 441.600,00
				Valore di stima:	€ 441.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

Valore di stima: € 441.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Varie	4,00	%
Arrotondamento	1.728,00	€

Valore finale di stima: **€ 420.000,00**

Il CTU ritiene opportuno applicare al valore di stima un deprezzamento pari al 4 % in considerazione dei lavori da eseguire.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Al Carmine n. 3, 07100, piano Primo
  Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva due unità immobiliari a destinazione residenziale, recentemente utilizzate come studio professionale, ubicate al piano primo di un palazzo signorile, caratterizzato da eleganti facciate e da ambienti interni con soffitti di notevole altezza. L'immobile è situato nel centro urbano del Comune di Sassari, capoluogo della omonima provincia e principale centro abitato del nord della Sardegna, con una popolazione di circa 120.000 abitanti. Il palazzo è ubicato in posizione particolarmente favorevole, a brevissima distanza dal centro storico di Sassari e da alcune delle principali piazze del centro cittadino, quali le Piazze Castello, Domenico Alberto Azuni e Cavallino De Honestis. Nelle immediate vicinanze si trova inoltre Piazza d'Italia, tradizionalmente considerata il principale spazio rappresentativo e il cosiddetto "salotto buono" della città. Il fabbricato confina su due lati con edifici adiacenti, mentre sui restanti due lati presenta facciate libere prospicienti Largo Felice Cavallotti e Via Al Carmine. Largo Felice Cavallotti è caratterizzato dalla presenza di edifici storici, prevalentemente ottocenteschi, con architetture riconducibili agli stili eclettico e umbertino. Il fronte edilizio della zona è contraddistinto da ampie balconate in ferro battuto, facciate arricchite da elementi decorativi geometrici, cornici e altri elementi architettonici di pregio, nonché da interni di carattere monumentale, spesso caratterizzati da ambienti di notevole altezza e da soffitti impreziositi da stucchi e decorazioni di gusto neoclassico. Via Al Carmine presenta invece una conformazione più stretta e raccolta e costituisce un tessuto urbano nel quale edifici storici e residenziali si alternano a piccole attività di vicinato, botteghe artigiane, laboratori artistici e spazi destinati ad attività culturali, contribuendo a mantenere un carattere urbano di particolare interesse e riconoscibilità. L'accesso al palazzo signorile è al civico 3 di via Al Carmine, attraverso un ampio portale in legno. All'interno, il vano scala sprovvisto di ascensore è caratterizzato da un'ampia scalinata monumentale in marmo, corredata da una pregevole ringhiera in ferro battuto lavorato a mano con corrimano in legno massello sagomato, il tutto impreziosito da volte affrescate, stucchi decorativi e ampie vetrate con affaccio sul cortile interno. Il palazzo sembrerebbe essere stato completato alla fine del 1800, come di fatto è riportato nell'incisione posta in prossimità del cornicione con la dicitura "Ann.1888". Si sviluppa su quattro livelli fuori terra, oltre ad un piano seminterrato. Sono presenti attività commerciali al piano terra, magazzini al seminterrato e nei restanti piani abitazioni o studi professionali, solitamente due unità per ciascun livello. Il PUC del Comune di Sassari inquadra il palazzo in zona A1, più precisamente nel "Centro Matrice". Ricade inoltre in Zona a Traffico Limitato (ZTL), ove è consentito il transito ai soli mezzi autorizzati ed il parcheggio ai soli residenti. Le due unità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

in esecuzione (Sub 26 e Sub 27 al Foglio 109 Particella 1440), che occupano interamente il primo piano del fabbricato, il cosiddetto "piano nobile", sono provviste ciascuna di un proprio ingresso indipendente. Tali unità, recentemente utilizzate come studio professionale, sono individuate in catasto e presso gli uffici comunali con categoria residenziale. Il bene censito al Sub 27 (Foglio 109 Particella 1440) del Catasto Fabbricati si compone di un ampio salone, caratterizzato da una porzione centrale rialzata delimitata da archetti sorretti da pilastrini in ghisa con sovrastante grande vetrata, sei camere, un antibagno, due bagni ed un balcone di rappresentanza che si sviluppa per l'intera lunghezza della facciata prospiciente Largo Cavallotti. La superficie residenziale lorda del bene è di circa 400 metri quadri, mentre la superficie non residenziale è di circa 20 metri quadri. L'altezza utile interna è variabile, risultando tuttavia pari a circa 4,40 metri nella maggior parte degli ambienti. Tutti i vani, eccezion fatta per i servizi igienici che sono ciechi, sono provvisti di ampie aperture finestrate in legno massello con doppio vetro, di scurini interni e persiane esterne. Le aperture prospettano su Largo Felice Cavallotti e sul pozzo luce interno al fabbricato. Gli infissi interni, per lo più a due ante, sono realizzati in legno massello sormontati da specchiature vetrate. La porzione centrale rialzata della sala delimitata da archetti sorretti da pilastrini in ghisa presenta in sommità una grande copertura vetrata a padiglione. Alcune porzioni della sala sono impreziosite dalla presenza di affreschi. La pavimentazione nell'unità immobiliare è prevalentemente con il tavolato storico in legno chiodato; nei servizi igienici è presente il gres, mentre in due soli vani la graniglia. La zona in cui è ubicato il fabbricato è dotata di tutti i principali servizi cittadini, tra cui banche, farmacie e cinema, nonché di un efficiente servizio di trasporto pubblico e delle principali attività commerciali, quali edicole, tabaccherie, supermercati e negozi di varia natura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1440, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 109, Part. 1440

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

Valore di stima del bene: € 900.000,00

Il valore commerciale dei beni oggetto di stima è stato determinato tenendo conto di una pluralità di elementi, tra cui l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche e le peculiarità della zona, la facilità di accesso e di raggiungimento, lo stato di manutenzione e conservazione, il livello delle finiture e il grado di comfort, la consistenza, la regolarità geometrica, nonché l'eventuale sussistenza di vincoli e servitù, attive o passive. Sono stati inoltre considerati i dati metrici degli immobili e l'attuale situazione del mercato immobiliare, con particolare riferimento ai livelli della domanda e dell'offerta.

La valutazione è stata effettuata sulla base dell'esame della documentazione ufficiale disponibile e di un'attenta e puntuale indagine di mercato, finalizzata a individuare il più probabile valore di compravendita degli immobili.

A tal fine, è stato adottato il criterio del più probabile valore di mercato, mediante l'acquisizione di informazioni presso agenzie immobiliari operanti nel territorio e la consultazione dei principali portali internet specializzati nella compravendita di immobili, assumendo a riferimento beni comparabili per caratteristiche, ubicazione e consistenza. Sono state inoltre consultate la banca dati (OMI) delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, il sito internet Borsino Immobiliare e alcune agenzie immobiliari.

Nello specifico:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per l'anno 2025, 2° semestre, stabilisce per le "abitazioni civili" con uno stato conservativo "normale" posti nella fascia centrale (Centro Storico) del Comune di Sassari (SS) un valore di mercato minimo di €/mq 850,00 ed un valore massimo di €/mq 1.250,00;
- il sito internet Borsino Immobiliare fornisce per la stessa tipologia un valore di mercato minimo di €/mq 802,00 ed un valore massimo di €/mq 1.169,00;
- gli annunci di vendita presenti alla data della CTU nei più noti portali internet hanno evidenziato, per immobili ubicati nella medesima zona del bene oggetto della procedura esecutiva, valori di offerta compresi tra un minimo di €/mq 1.019,86 ad un valore massimo di €/mq 2.091,00.

Si elencano in appresso alcuni annunci:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

1) Attico in vendita in Largo Cavallotti: 55 m^2, 2 locali, 3º piano senza ascensore, € 115.000,00, ossia €/mq 2.091,00.
Agenzia immobiliare: Italbeni S.p.A.;
2) Quadrilocale in vendita in Largo Cavallotti s.n.c: 71 m^2, 4 locali, 1º piano senza ascensore, € 139.000,00, ossia €/mq 1.958,00.
Agenzia immobiliare: Vanacore Immobiliare;
3) Bilocale in vendita in Largo Cavallotti: 77 m^2, 2 locali, 1º piano senza ascensore, € 120.000,00, ossia €/mq 1.558,00.
Agenzia immobiliare: RockAgent S.p.A.;
- le due agenzie immobiliari interpellate (Italbeni S.p.A. e New Idea Casa Immobiliare S.r.l.s.) hanno fornito indicazioni relative ai valori di mercato degli immobili ubicati nella medesima zona del bene oggetto della procedura esecutiva. In particolare, Italbeni S.p.A. ha indicato valori compresi tra un minimo di €/mq 2.000,00 e un massimo di €/mq 2.500,00, mentre New Idea Casa Immobiliare Srls ha indicato valori compresi tra un minimo di €/mq 1.100,00 e un massimo di €/mq 1.500,00.

Nel caso in esame la stima ha tenuto conto anche dei seguenti elementi:

(1) Il bene in esame è stato di recente interessato da importanti e considerevoli lavori di ristrutturazione, quali la ripresa dell'impianto idrico sanitario, dell'intera pavimentazione, il restauro degli infissi interni e degli infissi esterni con l'inserimento del vetro camera, nonchè la disposizione ex novo dell'impianto di riscaldamento con caldaia a gas autonoma;

(2) Il bene in esame presenta caratteristiche significativamente di pregio rispetto a quelle dei beni ordinariamente posti in vendita nella zona. Tale pregio è riconducibile alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, quali l'altezza utile superiore a 4 metri, alle generose dimensioni dei vani e alla presenza di affreschi sui soffitti, alle finiture interne, tra cui i pavimenti in graniglia (seppur non originali) e/o in parquet storico di legno massello, agli infissi storici sormontati da cornici decorative. A ciò si aggiunge la particolare ubicazione al piano nobile di uno stabile signorile di esclusiva e rara bellezza.

Sotto il profilo della localizzazione, il bene è ubicato in prossimità del Centro Storico, per il quale la quotazione media degli immobili di tipo standard risulta generalmente più contenuta, attestandosi intorno a €/mq 1.000,00. In tale contesto, tuttavia, Largo Cavallotti costituisce una delle aree maggiormente commerciali, ricercate e di pregio del centro cittadino, svolgendo altresì una funzione di cerniera con le zone residenziali poste a quote più elevate.
Alla luce delle suddette caratteristiche, i valori desunti dagli immobili comparabili e dalle fonti informative sopra richiamate devono pertanto essere opportunamente ponderati in relazione alle specifiche qualità intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Per tali motivi, la scrivente CTU ritiene che il più probabile valore di mercato possa pertanto attestarsi a €/mq 2.250,00 e ritiene quindi opportuno utilizzare tale valore per questo specifico bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Sassari (SS) - Via Al Carmine n. 3, 07100, piano Primo	400,00 mq	2.250,00 €/mq	€ 900.000,00	100,00%	€ 900.000,00
				Valore di stima:	€ 900.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

Valore di stima: € 900.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Varie	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 810.000,00**

Il CTU ritiene opportuno applicare al valore di stima un deprezzamento pari al 10 % in considerazione dei lavori da eseguire.

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 03/11/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Solinas Antonella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Elaborato fotografico
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure e planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Ispezioni dalla Conservatoria RR.II. di Sassari
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Elaborati grafici e autorizzazioni comunali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 6 Altri allegati - Pendenze condominiali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Al Carmine n. 3, 07100, piano Primo
Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva due unità immobiliari a destinazione residenziale, recentemente utilizzate come studio professionale, ubicate al piano primo di un palazzo signorile, caratterizzato da eleganti facciate e da ambienti interni con soffitti di notevole altezza. L'immobile è situato nel centro urbano del Comune di Sassari, capoluogo della omonima provincia e principale centro abitato del nord della Sardegna, con una popolazione di circa 120.000 abitanti. Il palazzo è ubicato in posizione particolarmente favorevole, a brevissima distanza dal centro storico di Sassari e da alcune delle principali piazze del centro cittadino, quali le Piazze Castello, Domenico Alberto Azuni e Cavallino De Honestis. Nelle immediate vicinanze si trova inoltre Piazza d'Italia, tradizionalmente considerata il principale spazio rappresentativo e il cosiddetto "salotto buono" della città. Il fabbricato confina su due lati con edifici adiacenti, mentre sui restanti due lati presenta facciate libere prospicienti Largo Felice Cavallotti e Via Al Carmine. Largo Felice Cavallotti è caratterizzato dalla presenza di edifici storici, prevalentemente ottocenteschi, con architetture riconducibili agli stili eclettico e umbertino. Il fronte edilizio della zona è contraddistinto da ampie balconate in ferro battuto, facciate arricchite da elementi decorativi geometrici, cornici e altri elementi architettonici di pregio, nonché da interni di carattere monumentale, spesso caratterizzati da ambienti di notevole altezza e da soffitti impreziositi da stucchi e decorazioni di gusto neoclassico. Via Al Carmine presenta invece una conformazione più stretta e raccolta e costituisce un tessuto urbano nel quale edifici storici e residenziali si alternano a piccole attività di vicinato, botteghe artigiane, laboratori artistici e spazi destinati ad attività culturali, contribuendo a mantenere un carattere urbano di particolare interesse e riconoscibilità. L'accesso al palazzo signorile è al civico 3 di via Al Carmine, attraverso un ampio portale in legno. All'interno, il vano scala sprovvisto di ascensore è caratterizzato da un'ampia scalinata monumentale in marmo, corredata da una pregevole ringhiera in ferro battuto lavorato a mano con corrimano in legno massello sagomato, il tutto impreziosito da volte affrescate, stucchi decorativi e ampie vetrate con affaccio sul cortile interno. Il palazzo sembrerebbe essere stato completato alla fine del 1800, come di fatto è riportato nell'incisione posta in prossimità del cornicione con la dicitura "Ann.1888". Si sviluppa su quattro livelli fuori terra, oltre ad un piano seminterrato. Sono presenti attività commerciali al piano terra, magazzini al seminterrato e nei restanti piani abitazioni o studi professionali, solitamente due unità per ciascun livello. Il PUC del Comune di Sassari inquadra il palazzo in zona A1, più precisamente nel "Centro Matrice". Ricade inoltre in Zona a Traffico Limitato (ZTL), ove è consentito il transito ai soli mezzi autorizzati ed il parcheggio ai soli residenti. Le due unità in esecuzione (Sub 26 e Sub 27 al Foglio 109 Particella 1440), che occupano interamente il primo piano del fabbricato, il cosiddetto "piano nobile", sono provviste ciascuna di un proprio ingresso indipendente. Tali unità, recentemente utilizzate come studio professionale, sono individuate in catasto e presso gli uffici comunali con categoria residenziale. Il bene censito al Sub 26 (Foglio 109 Particella 1440) del Catasto Fabbricati si compone di cinque camere, un disimpegno, un bagno e un ripostiglio con sovrastante soppalco utilizzato come deposito. La superficie residenziale lorda del bene è di circa 200 metri quadri. L'altezza utile rilevata è di circa metri 4,40. Tutti i vani, ad eccezione del disimpegno e del ripostiglio con sovrastante soppalco che ne sono sprovvisti, sono dotati di ampie aperture finestrate in legno massello, di scurini interni e di persiane esterne. Le aperture sono tutte prospicienti via Al Carmine e il pozzo luce interno al fabbricato. Gli infissi interni, per lo più a due ante, sono realizzati in legno massello sormontati da cornici in legno intagliate. I solai sono impreziositi dalla presenza di affreschi e stucchi, mentre le pavimentazioni riprendono le caratteristiche delle pavimentazioni originarie in graniglia. La zona in cui è ubicato il fabbricato è dotata di tutti i principali servizi cittadini, tra cui banche, farmacie e cinema, nonché di un efficiente servizio di trasporto pubblico e delle principali attività commerciali, quali edicole, tabaccherie, supermercati e negozi di varia natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1440, Sub. 26, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 109, Part. 1440
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico comunale della città di Sassari (Piano Urbanistico Comune di Sassari, Determ. Dir. Gen. n. 3280 del 02/12/2014 - BURAS n. 58 del 11/12/2014 – Parte III) divide il territorio comunale in molteplici zone territoriali omogenee, individuate con le lettere A, B, C, D, E, G, H e S, ai sensi dell'art. 3 del D.A. 20.12.1983 n° 2266/U. I beni esecutati ricadono all'interno della Zona Omogenea "A" ("ambito di conservazione"), più specificatamente in sottozona "A1" ("tessuto urbano con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico"), ossia all'interno del Centro Matrice o "Città Murata". Occorre far riferimento agli articoli 16 e 17 delle N.T.A. in merito agli indirizzi normativi, alle modalità di attuazione, alle destinazioni d'uso e alle categorie di intervento da applicare nelle zone A1 con Piano Particolareggiato. Inoltre, il Piano Particolareggiato del centro storico individua i beni in esame come inseriti nel Comparto "6", nella Unità urbanistica "4" e nell'Isolato "45", come si evince dal SIT Comune di Sassari consultabile online.

Prezzo base d'asta: **€ 420.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Al Carmine n. 3, 07100, piano Primo
Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva due unità immobiliari a destinazione residenziale, recentemente utilizzate come studio professionale, ubicate al piano primo di un palazzo signorile, caratterizzato da eleganti facciate e da ambienti interni con soffitti di notevole altezza. L'immobile è situato nel centro urbano del Comune di Sassari, capoluogo della omonima provincia e principale centro abitato del nord della Sardegna, con una popolazione di circa 120.000 abitanti. Il palazzo è ubicato in posizione particolarmente favorevole, a brevissima distanza dal centro storico di Sassari e da alcune delle principali piazze del centro cittadino, quali le Piazze Castello, Domenico Alberto Azuni e Cavallino De Honestis. Nelle immediate vicinanze si trova inoltre Piazza d'Italia, tradizionalmente considerata il principale spazio rappresentativo e il cosiddetto "salotto buono" della città. Il fabbricato confina su due lati con edifici adiacenti, mentre sui restanti due lati presenta facciate libere prospicienti Largo Felice Cavallotti e Via Al Carmine. Largo Felice Cavallotti è caratterizzato dalla presenza di edifici storici, prevalentemente ottocenteschi, con architetture riconducibili agli stili eclettico e umbertino. Il fronte edilizio della zona è contraddistinto da ampie balconate in ferro battuto, facciate arricchite da elementi decorativi geometrici, cornici e altri elementi architettonici di pregio, nonché da interni di carattere monumentale, spesso caratterizzati da ambienti di notevole altezza e da soffitti impreziositi da stucchi e decorazioni di gusto neoclassico. Via Al Carmine presenta invece una conformazione più stretta e raccolta e costituisce un tessuto urbano nel quale edifici storici e residenziali si alternano a piccole attività di vicinato, botteghe artigiane, laboratori artistici e spazi destinati ad attività culturali, contribuendo a mantenere un carattere urbano di particolare interesse e riconoscibilità. L'accesso al palazzo signorile è al civico 3 di via Al Carmine, attraverso un ampio portale in legno. All'interno, il vano scala sprovvisto di ascensore è caratterizzato da un'ampia scalinata monumentale in marmo, corredata da una pregevole ringhiera in ferro battuto lavorato a mano con corrimano in legno massello sagomato, il tutto impreziosito da volte affrescate, stucchi decorativi e ampie vetrate con affaccio sul cortile interno. Il palazzo sembrerebbe essere stato completato alla fine del 1800, come di fatto è riportato nell'incisione posta in prossimità del cornicione con la dicitura "Ann.1888". Si sviluppa su quattro livelli fuori terra, oltre ad un piano seminterrato. Sono presenti attività commerciali al piano terra, magazzini al seminterrato e nei restanti piani abitazioni o studi professionali, solitamente due unità per ciascun livello. Il PUC del Comune di Sassari inquadra il palazzo in zona A1, più precisamente nel "Centro Matrice". Ricade inoltre in Zona a Traffico Limitato (ZTL), ove è consentito il transito ai soli mezzi autorizzati ed il parcheggio ai soli residenti. Le due unità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

in esecuzione (Sub 26 e Sub 27 al Foglio 109 Particella 1440), che occupano interamente il primo piano del fabbricato, il cosiddetto "piano nobile", sono provviste ciascuna di un proprio ingresso indipendente. Tali unità, recentemente utilizzate come studio professionale, sono individuate in catasto e presso gli uffici comunali con categoria residenziale. Il bene censito al Sub 27 (Foglio 109 Particella 1440) del Catasto Fabbricati si compone di un ampio salone, caratterizzato da una porzione centrale rialzata delimitata da archetti sorretti da pilastrini in ghisa con sovrastante grande vetrata, sei camere, un antibagno, due bagni ed un balcone di rappresentanza che si sviluppa per l'intera lunghezza della facciata prospiciente Largo Cavallotti. La superficie residenziale lorda del bene è di circa 400 metri quadri, mentre la superficie non residenziale è di circa 20 metri quadri. L'altezza utile interna è variabile, risultando tuttavia pari a circa 4,40 metri nella maggior parte degli ambienti. Tutti i vani, eccezion fatta per i servizi igienici che sono ciechi, sono provvisti di ampie aperture finestrate in legno massello con doppio vetro, di scurini interni e persiane esterne. Le aperture prospettano su Largo Felice Cavallotti e sul pozzo luce interno al fabbricato. Gli infissi interni, per lo più a due ante, sono realizzati in legno massello sormontati da specchiature vetrate. La porzione centrale rialzata della sala delimitata da archetti sorretti da pilastrini in ghisa presenta in sommità una grande copertura vetrata a padiglione. Alcune porzioni della sala sono impreziosite dalla presenza di affreschi. La pavimentazione nell'unità immobiliare è prevalentemente con il tavolato storico in legno chiodato; nei servizi igienici è presente il gres, mentre in due soli vani la graniglia. La zona in cui è ubicato il fabbricato è dotata di tutti i principali servizi cittadini, tra cui banche, farmacie e cinema, nonché di un efficiente servizio di trasporto pubblico e delle principali attività commerciali, quali edicole, tabaccherie, supermercati e negozi di varia natura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1440, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 109, Part. 1440

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

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico comunale della città di Sassari (Piano Urbanistico Comune di Sassari, Determ. Dir. Gen. n. 3280 del 02/12/2014 - BURAS n. 58 del 11/12/2014 – Parte III) divide il territorio comunale in molteplici zone territoriali omogenee, individuate con le lettere A, B, C, D, E, G, H e S, ai sensi dell'art. 3 del D.A. 20.12.1983 n° 2266/U. I beni esecutati ricadono all'interno della Zona Omogenea "A" ("ambito di conservazione"), più specificatamente in sottozona "A1" ("tessuto urbano con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico"), ossia all'interno del Centro Matrice o "Città Murata". Occorre far riferimento agli articoli 16 e 17 delle N.T.A. in merito agli indirizzi normativi, alle modalità di attuazione, alle destinazioni d'uso e alle categorie di intervento da applicare nelle zone A1 con Piano Particolareggiato. Inoltre, il Piano Particolareggiato del centro storico individua i beni in esame come inseriti nel Comparto "6", nella Unità urbanistica "4" e nell'Isolato "45", come si evince dal SIT Comune di Sassari consultabile online.

Prezzo base d'asta: **€ 810.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 420.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Al Carmine n. 3, 07100, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1440, Sub. 26, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 109, Part. 1440	**Superficie**	192,00 mq
Stato conservativo:	Il bene, ristrutturato nel corso del primo decennio degli anni 2000, si presenta in buono stato di manutenzione. Tuttavia sono presenti nel bagno numerose macchie da infiltrazione con conseguente rigonfiamento dell'intonaco. Si rendono necessari lavori di tinteggiatura per l'intera unità immobiliare. Anche per il fabbricato sarebbero necessari interventi vari di manutenzione.		
Descrizione:	Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva due unità immobiliari a destinazione residenziale, recentemente utilizzate come studio professionale, ubicate al piano primo di un palazzo signorile, caratterizzato da eleganti facciate e da ambienti interni con soffitti di notevole altezza. L'immobile è situato nel centro urbano del Comune di Sassari, capoluogo della omonima provincia e principale centro abitato del nord della Sardegna, con una popolazione di circa 120.000 abitanti. Il palazzo è ubicato in posizione particolarmente favorevole, a brevissima distanza dal centro storico di Sassari e da alcune delle principali piazze del centro cittadino, quali le Piazze Castello, Domenico Alberto Azuni e Cavallino De Honestis. Nelle immediate vicinanze si trova inoltre Piazza d'Italia, tradizionalmente considerata il principale spazio rappresentativo e il cosiddetto "salotto buono" della città. Il fabbricato confina su due lati con edifici adiacenti, mentre sui restanti due lati presenta facciate libere prospicienti Largo Felice Cavallotti e Via Al Carmine. Largo Felice Cavallotti è caratterizzato dalla presenza di edifici storici, prevalentemente ottocenteschi, con architetture riconducibili agli stili eclettico e umbertino. Il fronte edilizio della zona è contraddistinto da ampie balconate in ferro battuto, facciate arricchite da elementi decorativi geometrici, cornici e altri elementi architettonici di pregio, nonché da interni di carattere monumentale, spesso caratterizzati da ambienti di notevole altezza e da soffitti impreziositi da stucchi e decorazioni di gusto neoclassico. Via Al Carmine presenta invece una conformazione più stretta e raccolta e costituisce un tessuto urbano nel quale edifici storici e residenziali si alternano a piccole attività di vicinato, botteghe artigiane, laboratori artistici e spazi destinati ad attività culturali, contribuendo a mantenere un carattere urbano di particolare interesse e riconoscibilità. L'accesso al palazzo signorile è al civico 3 di via Al Carmine, attraverso un ampio portale in legno. All'interno, il vano scala sprovvisto di ascensore è caratterizzato da un'ampia scalinata monumentale in marmo, corredata da una pregevole ringhiera in ferro battuto lavorato a mano con corrimano in legno massello sagomato, il tutto impreziosito da volte affrescate, stucchi decorativi e ampie vetrate con affaccio sul cortile interno. Il palazzo sembrerebbe essere stato completato alla fine del 1800, come di fatto è riportato nell'incisione posta in prossimità del cornicione con la dicitura "Ann.1888". Si sviluppa su quattro livelli fuori terra, oltre ad un piano seminterrato. Sono presenti attività commerciali al piano terra, magazzini al seminterrato e nei restanti piani abitazioni o studi professionali, solitamente due unità per ciascun livello. Il PUC del Comune di Sassari inquadra il palazzo in zona A1, più precisamente nel "Centro Matrice". Ricade inoltre in Zona a Traffico Limitato (ZTL), ove è consentito il transito ai soli mezzi autorizzati ed il parcheggio ai soli residenti. Le due unità in esecuzione (Sub 26 e Sub 27 al Foglio 109 Particella 1440), che occupano interamente il primo piano del fabbricato, il cosiddetto "piano nobile", sono provviste ciascuna di un proprio ingresso indipendente. Tali unità, recentemente utilizzate come studio professionale, sono individuate in catasto e presso gli uffici comunali con categoria residenziale. Il bene censito al Sub 26 (Foglio 109 Particella 1440) del Catasto Fabbricati si compone di cinque camere, un disimpegno, un bagno e un ripostiglio con sovrastante soppalco utilizzato come deposito. La superficie residenziale lorda del bene è di circa 200 metri quadri. L'altezza utile rilevata è di circa metri 4,40. Tutti i vani, ad eccezione del disimpegno e del ripostiglio con sovrastante soppalco che ne sono sprovvisti, sono dotati di ampie aperture finestrate in legno massello, di scurini interni e di persiane esterne. Le aperture sono tutte prospicienti via Al Carmine e il pozzo luce interno al fabbricato. Gli infissi interni, per lo più a due ante, sono realizzati in legno massello sormontati da cornici in legno intagliate. I solai sono impreziositi dalla presenza di affreschi e stucchi, mentre le pavimentazioni riprendono le caratteristiche delle pavimentazioni originarie in graniglia. La zona in cui è ubicato il fabbricato è dotata di tutti i principali		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

	servizi cittadini, tra cui banche, farmacie e cinema, nonché di un efficiente servizio di trasporto pubblico e delle principali attività commerciali, quali edicole, tabaccherie, supermercati e negozi di varia natura.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo il bene, seppur inutilizzato, era nella disponibilità della società esecutata.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 810.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Al Carmine n. 3, 07100, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1440, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 109, Part. 1440	**Superficie**	400,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato di manutenzione. Tuttavia, si rendono necessari i lavori di tinteggiatura e di completamento finalizzati alla schermatura degli impianti fuori traccia, costituiti dalle colonne di scarico condominiali e dalle tubazioni a servizio dell'impianto di riscaldamento autonomo. In particolare, al momento del sopralluogo, le colonne di scarico condominiali e le tubazioni relative alla caldaia dell'impianto di riscaldamento autonomo non risultavano né incassate nella muratura né adeguatamente schermate mediante pannellature. Anche per il fabbricato sarebbero necessari interventi vari di manutenzione.		
Descrizione:	Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva due unità immobiliari a destinazione residenziale, recentemente utilizzate come studio professionale, ubicate al piano primo di un palazzo signorile, caratterizzato da eleganti facciate e da ambienti interni con soffitti di notevole altezza. L'immobile è situato nel centro urbano del Comune di Sassari, capoluogo della omonima provincia e principale centro abitato del nord della Sardegna, con una popolazione di circa 120.000 abitanti. Il palazzo è ubicato in posizione particolarmente favorevole, a brevissima distanza dal centro storico di Sassari e da alcune delle principali piazze del centro cittadino, quali le Piazze Castello, Domenico Alberto Azuni e Cavallino De Honestis. Nelle immediate vicinanze si trova inoltre Piazza d'Italia, tradizionalmente considerata il principale spazio rappresentativo e il cosiddetto "salotto buono" della città. Il fabbricato confina su due lati con edifici adiacenti, mentre sui restanti due lati presenta facciate libere prospicienti Largo Felice Cavallotti e Via Al Carmine. Largo Felice Cavallotti è caratterizzato dalla presenza di edifici storici, prevalentemente ottocenteschi, con architetture riconducibili agli stili eclettico e umbertino. Il fronte edilizio della zona è contraddistinto da ampie balconate in ferro battuto, facciate arricchite da elementi decorativi geometrici, cornici e altri elementi architettonici di pregio, nonché da interni di carattere monumentale, spesso caratterizzati da ambienti di notevole altezza e da soffitti impreziositi da stucchi e decorazioni di gusto neoclassico. Via Al Carmine presenta invece una conformazione più stretta e raccolta e costituisce un tessuto urbano nel quale edifici storici e residenziali si alternano a piccole attività di vicinato, botteghe artigiane, laboratori artistici e spazi destinati ad attività culturali, contribuendo a mantenere un carattere urbano di particolare interesse e riconoscibilità. L'accesso al palazzo signorile è al civico 3 di via Al Carmine, attraverso un ampio portale in legno. All'interno, il vano scala sprovvisto di ascensore è caratterizzato da un'ampia scalinata monumentale in marmo, corredata da una pregevole ringhiera in ferro battuto lavorato a mano con corrimano in legno massello sagomato, il tutto impreziosito da volte affrescate, stucchi decorativi e ampie vetrate con affaccio sul cortile interno. Il palazzo sembrerebbe essere stato completato alla fine del 1800, come di fatto è riportato nell'incisione posta in prossimità del cornicione con la dicitura "Ann.1888". Si sviluppa su quattro livelli fuori terra, oltre ad un piano seminterrato. Sono presenti attività commerciali al piano terra, magazzini al seminterrato e nei restanti piani abitazioni o studi professionali, solitamente due unità per ciascun livello. Il PUC del Comune di Sassari inquadra il palazzo in zona A1, più precisamente nel "Centro Matrice". Ricade inoltre in Zona a Traffico Limitato (ZTL), ove è consentito il transito ai soli mezzi autorizzati ed il parcheggio ai soli residenti. Le due unità in esecuzione (Sub 26 e Sub 27 al Foglio 109 Particella 1440), che occupano interamente il primo piano del fabbricato, il cosiddetto "piano nobile", sono provviste ciascuna di un proprio ingresso indipendente. Tali unità, recentemente utilizzate come studio professionale, sono		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d

	individuate in catasto e presso gli uffici comunali con categoria residenziale. Il bene censito al Sub 27 (Foglio 109 Particella 1440) del Catasto Fabbricati si compone di un ampio salone, caratterizzato da una porzione centrale rialzata delimitata da archetti sorretti da pilastrini in ghisa con sovrastante grande vetrata, sei camere, un antibagno, due bagni ed un balcone di rappresentanza che si sviluppa per l'intera lunghezza della facciata prospiciente Largo Cavallotti. La superficie residenziale lorda del bene è di circa 400 metri quadri, mentre la superficie non residenziale è di circa 20 metri quadri. L'altezza utile interna è variabile, risultando tuttavia pari a circa 4,40 metri nella maggior parte degli ambienti. Tutti i vani, eccezion fatta per i servizi igienici che sono ciechi, sono provvisti di ampie aperture finestrate in legno massello con doppio vetro, di scurini interni e persiane esterne. Le aperture prospettano su Largo Felice Cavallotti e sul pozzo luce interno al fabbricato. Gli infissi interni, per lo più a due ante, sono realizzati in legno massello sormontati da specchiature vetrate. La porzione centrale rialzata della sala delimitata da archetti sorretti da pilastrini in ghisa presenta in sommità una grande copertura vetrata a padiglione. Alcune porzioni della sala sono impreziosite dalla presenza di affreschi. La pavimentazione nell'unità immobiliare è prevalentemente con il tavolato storico in legno chiodato; nei servizi igienici è presente il gres, mentre in due soli vani la graniglia. La zona in cui è ubicato il fabbricato è dotata di tutti i principali servizi cittadini, tra cui banche, farmacie e cinema, nonché di un efficiente servizio di trasporto pubblico e delle principali attività commerciali, quali edicole, tabaccherie, supermercati e negozi di varia natura.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo il bene, seppur inutilizzato, era nella disponibilità della società esecutata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d