

# TRIBUNALE DI SASSARI

## SEZIONE FALLIMENTARE

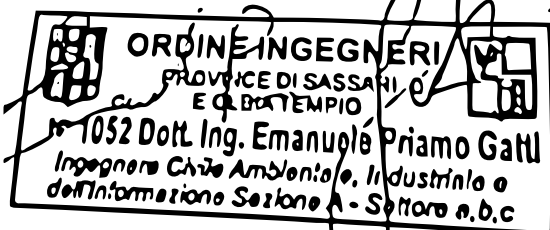
Fallimento  
n° 64/2018

Giudice Delegato: Dott. Gaetano Savona  
Curatore: Dott. Giacomo Chirri

## RELAZIONE TECNICA

Il CTU

Emanuele Priamo Gatti ingegnere



INDICE	n° pagina
indice	2
premessa	4
<b><u>IMMOBILI SITI IN ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA - SASSARI</u></b>	5
descrizione	5
completezza documentazione ex art. 567	5
titolarità	5
parti comuni	8
provenienze ventennali	9
formalità pregiudizievoli	11
normativa urbanistica	12
vincolo od oneri consortili e condominiali	12
<b>LOTTO N°1 - BENE N°1 - UFFICIO SITO IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI</b>	13
descrizione	13
confini	13
superficie convenzionale	13
cronistoria dati catastali	14
dati catastali	14
stato conservativo	15
servitù, censo, livello, usi civici	15
caratteristiche costruttive prevalenti	15
stato di occupazione	16
regolarità edilizia	16
<b>LOTTO N°2 - BENE N°2 -UFFICIO SITO IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI</b>	17
descrizione	17
confini	17
superficie convenzionale	17
cronistoria dati catastali	19
dati catastali	19
stato conservativo	20
servitù, censo, livello, usi civici	20
caratteristiche costruttive prevalenti	20
stato di occupazione	20
regolarità edilizia	20
<b>LOTTO N°3 - BENE N°3 -LASTRICO SOLARE SITO IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI</b>	21

descrizione	21
confini	21
superficie convenzionale	22
cronistoria dati catastali	22
dati catastali	23
stato conservativo	23
servitù, censo, livello, usi civici	23
caratteristiche costruttive prevalenti	23
stato di occupazione	23
regolarità edilizia	25
<b><u>STIMA / FORMAZIONE LOTTI</u></b>	26
<b>LOTTO N°1</b>	26
<b>LOTTO N°2</b>	28
<b>LOTTO N°3</b>	30
<b><u>SCHEMA RIASSUNTIVO VALORI STIMA LOTTI</u></b>	32

## RELAZIONE TECNICA

Ill.mi Sig. Giudice Delegato Dott. Gaetano Savona e Sig. Curatore Dott. Giacomo Chirri,  
il sottoscritto ing. Emanuele Priamo Gatti, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Sassari  
al n° 1052, ed all'albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Civile e Penale di Sassari, in  
riferimento al "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n° 64/2018"  
espone quanto segue:

### Premessa

Il 28 del mese di giugno 2021, in seguito alla nomina del 01 dicembre 2018 venivo convocato,  
giusta nuova autorizzazione rilasciata dal G.D. in data 17 giugno 2021, per ricevere l'incarico della  
stima di ulteriori beni immobili nel suddetto procedimento.

I beni oggetto della perizia sono tre immobili censiti in tre subalterni, già originariamente previsti  
nell'estensione dell'incarico come opzionali, ma per cui precedentemente non si era verificato il  
presupposto per poterli sottoporre a stima.

Prestato giuramento, davo corso alle operazioni peritali, fissandone l'inizio lo stesso martedì 28  
giugno presso i due immobili ubicati al terzo piano dello stabile sito a Sassari in Via Predda Niedda  
all'incrocio delle strade consortili n°1 e n° 2, in presenza del Curatore Fallimentare Dott. Giacomo  
Chirri.

Gli immobili oggetto del procedimento attualmente risultano avere i seguenti identificativi catastali:

		Z.I. Predda Niedda		
n° Lotto	n° bene	Foglio	Particella	Subalterno
1	1	68	1572	12
2	2	68	1572	13
3	3	68	1572	79

Sono state dunque acquisite, quando disponibili, per aggiornare e integrare la documentazione  
fornita dal Curatore :

- le visure catastali storiche, le planimetrie catastali, copia dell'estratto di mappa relativo al terreno  
della proprietà presso la competente Agenzia del Territorio.
- In seguito a regolare accesso agli atti effettuato il giorno 15 settembre presso l'archivio  
dell'Ufficio Tecnico di Sassari sono stati acquisiti:
- copia del progetto e della concessione edilizia degli immobili.
- Copia della certificazione urbanistica.

- Il 27 dicembre 2021 veniva completata la documentazione grazie al Certificato Notarile relativo alla provenienza e alle formalità pregiudizievoli relative agli immobili in oggetto.

E' stato verificato che lo stabile al momento risulta essere dotato di certificato di agibilità solo per i piani inferiori a quelli oggetto di questa perizia.

## **IMMOBILI SITI IN ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA - SASSARI**

### DESCRIZIONE

Il fabbricato dove sono ubicati i beni oggetto del presente lotto, si trova a Sassari nella Zona Industriale di Predda Niedda in prossimità della rotatoria tra la strada consortile n°1 e la n° 2.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano essere stati conclusi solo parzialmente.

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato con area scoperta annessa, destinato ad attività commerciali, artigianali e industriali, articolato in due piani interrati destinati a posti auto, un piano seminterrato destinato a locali commerciali, industriali ed artigianali, un piano terra destinato a locali commerciali, un primo piano destinato all'industria dei servizi (uffici) ed un piano sottotetto sempre destinato all'industria dei servizi. Per raggiungere i vari piani lo stabile è inoltre dotato di due vani scala e due locali ascensore ciascuno per due ascensori. Attualmente risulta essere stato dato in opera solamente un ascensore per vano scala.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

Gli immobili identificati con i due subalterni 12 e 13, hanno come intestatario catastale "XXXXXXXXXXXX(Proprietà 1/1) Codice fiscale: XXXXXXXXX Partita IVA: XXXXXXXXX Via XXXXXXXXXXXXXXX " e vengono posti in vendita per i seguenti diritti:  
XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

La porzione di lastrico solare identificata con il sub 79 ha come intestatario catastale "XXXXXXX (Proprietà 1/1) Codice fiscale: XXXXXXXXX Partita IVA: XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX" e "XXXXXX. ( Superficie 1/1) e viene posta in vendita per i seguenti diritti:

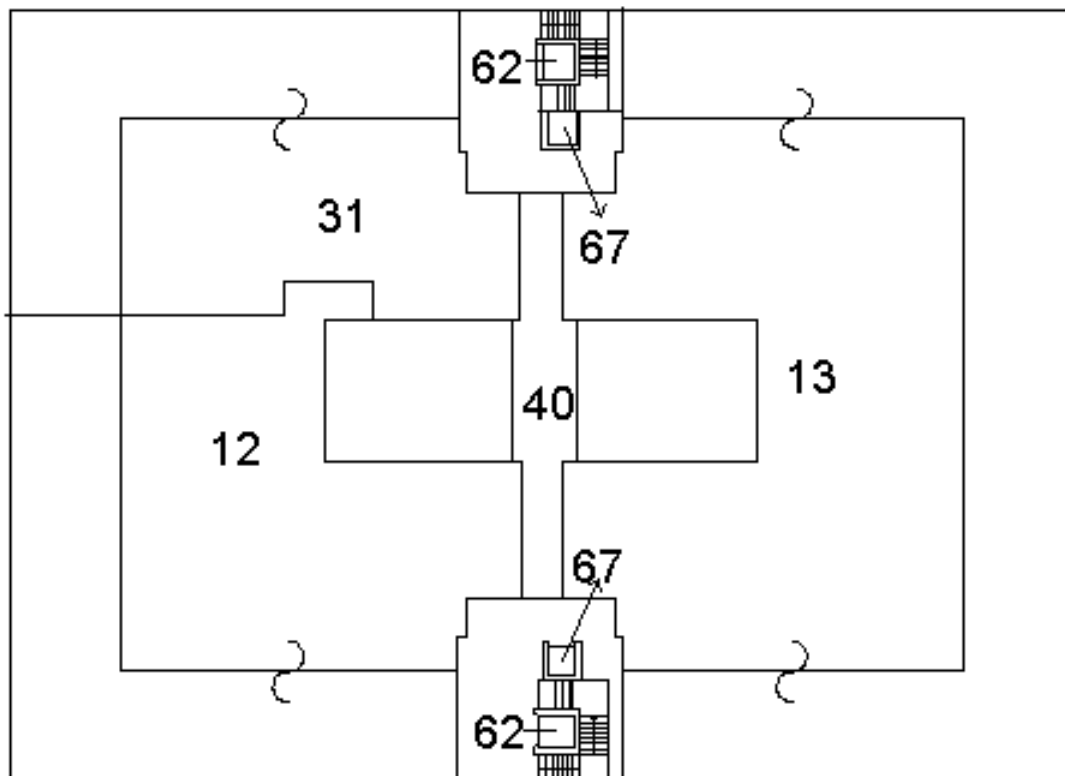
- XXXXXXXXX(Proprietà 1/1)

I diritti sulla superficie della porzione del lastrico appartengono invece alla XXXXXXXX fino all'aprile 2033 e non sono oggetto di vendita.

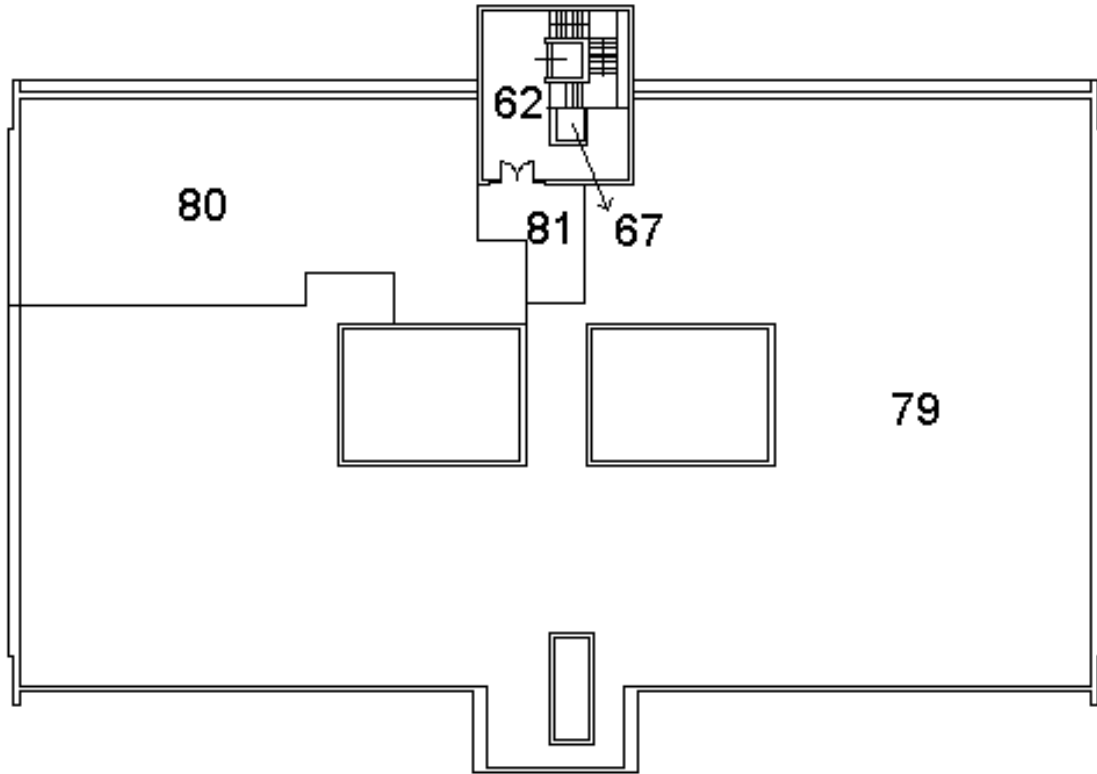
Nella documentazione catastale vengono riportati i seguenti dati:

n°lotto	n° bene	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
		Sez.	F.	Part.	Sub	Categoria	Rendita	Piano	Intestatario
1	1	Urb.	68	1572	12	C. Costr		3	XXXXXXXXX.: Proprietà 1/1
2	2	Urb.	68	1572	13	C. Costr		3	XXXXXXXXX.: Proprietà 1/1
3	3	Urb.	68	1572	79	D/1	22,00 €	4	XXXXXXXXX.: Proprietà 1/1 XXXXXXXXX. : Superficie 1/1

## PIANOTERZO



## PIANO QUARTO



## PARTI COMUNI

Nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO aggiornato il 05 luglio 2013 viene riportato:

“Le parti comuni risultano essere quelle individuate e disciplinate dall’art. 1117 del c.c., fatta eccezione delle cose manufatti ed impianti, con relative pertinenze, per le quali la società costruttrice si sia riservata la proprietà (per se o per altri) negli atti di trasferimento e con le seguenti precisazioni ed esclusioni:

- a) sono condominiali esclusivamente tra i proprietari dei posti macchina siti nei due piani interrati, gli spazi di manovra ivi ubicati nonché le rampe che ne consentono l’accesso;
- b) le due scale e i due vani ascensore, con relative cabine ed impianti al servizio del complesso immobiliare in oggetto, sono condominiali tra i proprietari delle unità servite dalle dette scale ed impianti ascensore;
- c) l’area scoperta a livello del piano terra destinata nel NCEU al F. 68 mapp. 1572/37 (BCNC) è condominiale esclusivamente tra i proprietari dei locali individuati all’NCEU F. 68 mapp. 1572/3, 1572/66, 1572/47, 1572/64, precisandosi che in detta area insistono e sono individuati alcuni posti auto scoperti e che una porzione della stessa è destinata ad ospitare i contatori ENEL delle utenze condominiali e delle singole unità immobiliari con possibilità di accedervi in ogni momento per le necessarie manutenzioni, riparazioni, ispezioni e misurazioni di consumi.
- d) l’area scoperta a livello del 1° piano distinta nell’NCEU al F. 68 app. 1572/65 ed i posti auto scoperti al medesimo livello distinti in NCEU al F. 68 app. 1572/8/9 sono di proprietà esclusiva della società XXXXXXXXXXXX e suoi aventi causa;
- e) l’area scoperta destinata a viabilità ubicata al livello del 1° piano, distinta nel NCEU al F. 68 mappale 1572/38 è anch’essa di proprietà esclusiva della società XXXXXXXX, è gravata da servitù veicolare e pedonale costituita con atto pubblico Pitzorno Notaro del 20/08/2011 rep. 56814 regolarmente registrato e trascritto al quale si fa espresso rinvio per tutto quanto previsto in merito;
- f) lo spazio destinato a pianerottolo al secondo piano distinto nel NCEU al F. 68 mapp. 1572/39 è condominiale esclusivamente tra i proprietari delle unità immobiliari ubicate al medesimo piano, precisandosi che all’interno di detto spazio, sarà realizzato a cura e spese della XXXXXXXXl un corridoio centrale in corrispondenza del camminamento al piano superiore (mapp. 1572/40), mediante posizionamento di due vetrate in ciascun lato del corridoio e che i due spazi delimitati dalle vetrate anzidette (chiostrina destra e sinistra) diverranno condominiali esclusivamente tra i proprietari delle unità immobiliari che si affacceranno sugli stessi;
- g) la passerella di collegamento tra le due scale al terzo piano, è condominiale esclusivamente tra i proprietari delle unità immobiliari distinte in NCEU al F. 68 mapp. 1572/12/13/31;
- h) ai titolari dell’ultimo piano del complesso immobiliare, è riconosciuto il diritto di sopraelevazione sulla porzione di loro spettanza senza che dagli stessi debba essere pagata alcuna indennità.”

## PROVENIENZE VENTENNALI



I beni sopra descritti risultano di proprietà della società: XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Sassari,

per averli edificati su area ad essa pervenuta in forza dei seguenti titoli:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1990	XXXXXXXXXXXXX X con sede in Sassari, incorporata nella XXXXXXXX di XXXXX, successivamente trasformata in XXXX di XXXXX. snc, ora XXXXXX	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Luigi Maniga	28/02/1990	67.115	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Ufficio del registro provinciale di Sassari (SS)	13/03/1990	n°2988	n°2035	
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1994	Dalla società "XXXXXX." a favore della XXXX. ora XXXXXX	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Manlio Pitzorno	07/04/1994	18.077	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Ufficio del registro provinciale di Sassari (SS)	22/04/1994	n°4792	n°3068	
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1995	Dalla società "XXXXXX" a favore della società XXXX di XXXX ora XXXX	<b>Atto di rettifica e permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Manlio Pitzorno	27/07/1995	21.227	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Ufficio del registro provinciale di Sassari (SS)	08/08/1995	n°10216-10217	n°7156-7157	

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/2008	Dalla società XXXXX a favore della XXXXXX	<b>Atto di compravendita e appalto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Manlio Pitzorno	21/05/2008	51.846	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Ufficio del registro provinciale di Sassari (SS)	04/06/2008	n°9748	n°6755	
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/05/2011	Dalla XXXX a favore XXXXX	<b>Atto pubblico di permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Manlio Pitzorno	24/05/2011	56.494	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Ufficio del registro provinciale di Sassari (SS)	26/05/11	n°8.111	n°5.369	
Periodo	Diritto di superficie	Atti			
19/04/2013	Dalla XXX alla XXXX, ora "XXXX" con sede in XXXX	<b>Atto pubblico di costituzione di diritti reali : cessione diritto di superficie per anni 20 su lastrico solare di mq. 1427 distinto nel NCEU al F. 68 app. 1572 sub 79.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Manlio Pitzorno	19/04/2013	59.055	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Ufficio del registro provinciale di Sassari (SS)	23/04/2013	5.900	4.100	
Periodo	Proprietà	Atti			
28/07/2020	Dalla XXXX a favore della XXX	<b>Atto di dichiarazione di inefficacia</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

	Manlio Pitzorno	28/07/2020	67.068	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Ufficio del registro provinciale di Sassari (SS)	12/08/2020	9.953	1.086

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato sulla relazione notarile del Dott. Pitzorno sui beni sopra descritti, accessori e pertinenze, dai suddetti pubblici registri al 16 luglio 2020 non risultano privilegi, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, servitù passive, ad eccezione di:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria:** Quota proporzionale dell'ipoteca di Euro 12.000.000,00 a favore di XXXXXXX, iscritta nei Registri Immobiliari di Sassari in data 19 novembre 2008 ai numeri 21915/3366 contro XXXXX e con nota in pari data ai numeri 21916/3367 contro la società : XXXXX. (in qualità di parte terza datrice di ipoteca), in forza del contratto di mutuo ricevuto dal sottoscritto notaio in data 13 novembre 2008, repertorio n° 52684, a garanzia della somma di euro 6.000.000,00 concessa alla società XXXXXXX, afferente i mappali 1572 sub. 12 e 1572 sub. 13.
- **Ipoteca** di Euro 450.000,00 iscritta nei Registri Immobiliari di Sassari in data 8 ottobre 2012 ai numeri 13503/1423 a favore del Banco di Sardegna Spa, contro la società XXXXXpredetta, in forza del contratto di mutuo ricevuto dal sottoscritto notaio in data 4 ottobre 2012, repertorio n° 51846, trascritto in data 4 giugno 2008 ai numeri 9748/6755;

### **Trascrizioni**

- **Atto di obbligo** a favore del Consorzio Industriale di Predda Niedda, di cui alla scrittura privata autenticata nella firma del Notaio Serra in data 13 maggio 1980 Rep. n° 59.956, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 9 giugno 1980 ai Nn. 5266/4312.
- **Atto di obbligo** a favore del Consorzio Industriale di Predda Niedda, di cui alla scrittura privata autenticata nella firma del Notaio Serra in data 04 agosto 1981 Rep. n° 61416, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 01 settembre 1981 ai Nn. 8167/6487.
- **Domanda giudiziale** trascritta in data 31 dicembre 2013 ai numeri 17149/12895, a favore della società "Stabin srl", con sede in Sassari, con la quale si chiede la risoluzione del contratto per grave inadempimento alle obbligazioni di cui all'atto a rogito del notaio Dott. Mario Pitzorno in data 21 maggio 2008, repertorio n. 51846, trascritto in data 4 giugno 2008 ai numeri 9748/6755.
- **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta in data 22 febbraio 2019 ai numeri 2184/1588, integrata con nota trascritta in data 15 luglio 2020 ai numeri 8141/6159, e con nota trascritta in data 16 luglio 2021 ai Nn. 11485/8550.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il C.D.U. del 21/08/2019 (in allegato) riporta che l'immobile distinto nella Sez. Sassari - Agro Catasto Terreni al Foglio 68 Mappale 1572, secondo le previsioni del PUC approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n°43 del 26/07/2012 n°35 del 18/11/2014 e pubblicato sul Buras n° 58 dell' 11/12/2014,

**è compreso nella SOTTOZONA D2.2  
che prevede quanto segue**

**Art. 36 AMBITO DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO - ZONA "D"**

**Art. 39 ZONA D2.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI**

Con Delibera del Consiglio Comunale n°4 del 02/02/2021 è stata adottata in via definitiva una Variante alle Norme di Attuazione del PUC vigente, pertanto i terreni in oggetto sono sottoposti alle Misure di Salvaguardia ai sensi dell'Art. 12, Comma 3, del D.P.R. 380/2001.

Ulteriori parametri relativi all'area oggetto del certificato possono essere riportati nell'allegato F Regolamento paesaggistico edilizio.

Le destinazioni d'uso sono compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti.

## VINCOLI ED ONERI CONSORTILI E CONDOMINIALI

A favore del Consorzio per la Zona Industriale di Predda Niedda:

- Vincolo di destinazione previsto da Legge speciale - di cui all'atto a rogito del notaio Giovanni Maniga in data 02/04/1996 Rep. n° 128.595, trascritto a Sassari (SS) in data 9 maggio 1996 ai nn. 4972/3499;

A favore del Comune di Sassari:

- Vincolo di destinazione sui posti auto ai piani seminterrati, di cui alla scrittura privata autenticata dal notaio Manlio Pitzorno in data 08/05/2001 Rep. n° 34805, trascritto a Sassari (SS) in data 7 luglio 2001 ai nn 10.729/7816.

Nonostante la richieste tramite PEC inerenti l'ammontare degli oneri condominiali relativi alle ultime due annualità, inoltrate all'amministratore del Condominio, al momento non è stata ricevuta alcuna risposta al riguardo.

**LOTTO N°1 - BENE N°1 - PORZIONE DI FABBRICATO SITO IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI**

## DESCRIZIONE

La proprietà è ubicata in un edificio costituito da quattro piani fuori terra a prevalente destinazione commerciale e da due piani seminterrati, destinati a posti auto.

L'immobile è costituito dalla porzione del terzo piano dello stabile che nella previsione del progetto doveva essere occupata da locali destinati a ufficio.

I pedoni possono accedere al piano grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

L'immobile in oggetto si trova nella zona non agibile dello stabile.

La proprietà al momento non è delimitata da alcuna parete o da infissi ma è presente solo il solaio di calpestio, quello di copertura e la struttura costituita da travi e pilastri in cemento armato. Gli impianti, la pavimentazione, le pareti e il controsoffitto non sono stati ancora realizzati. Sono presenti solo gli infissi con parapetti in vetro che delimitano il solaio in corrispondenza alle chiostrine del fabbricato. Per sicurezza sono stati posizionati dei parapetti, alcuni provvisori altri definitivi, in corrispondenza dei limiti esterni del solaio di calpestio al fine di evitare le cadute accidentali nel vuoto.

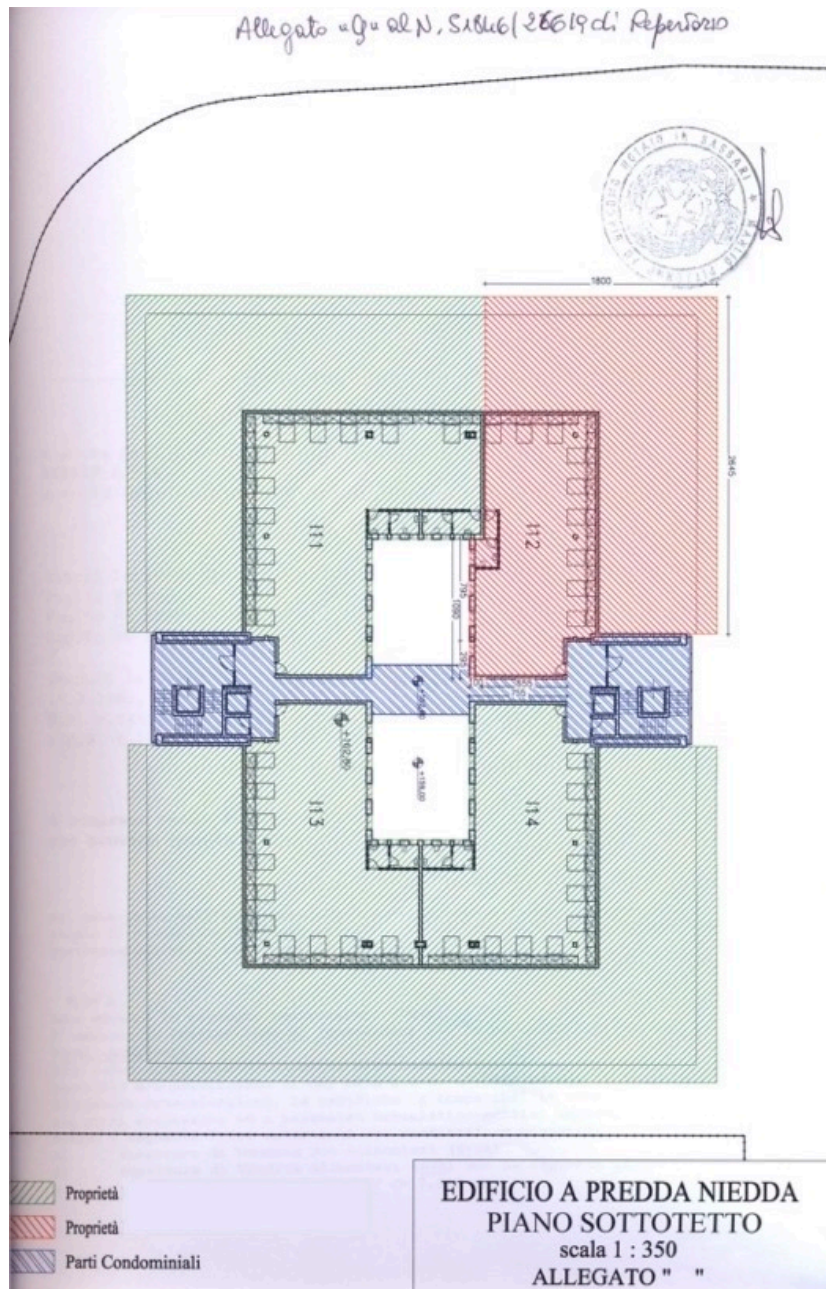
### CONFINI

L'immobile (sub. 12) confina per il lato Nord con il sub. 31 a est con il corridoio sub. 40 e con il vano scala identificato con il sub. 62.

### SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
		471,00 m <sup>2</sup>	1	471,00 m <sup>2</sup>	3,05 m	3
		28,50 m <sup>2</sup>	0,2	5,7 m <sup>2</sup>		3
		196,00 m <sup>2</sup>	0,2	39,20 m <sup>2</sup>		3
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>circa 515,90 m<sup>2</sup></b>		

Non essendo presenti confini reali di separazione tra i subalterni e non essendo state depositate le planimetrie catastali dei singoli subalterni in cui è diviso il piano; la superficie è stata valutata con metodo approssimato prendendo come riferimento l'estensione reale del solaio, i confini riportati sulla planimetria catastale di rappresentazione dei subalterni e le planimetrie allegato B all'atto notarile di vendita e appalto redatto dal notaio Dott. Manlio Pitzorno del 21 maggio 2008 al n°51846/26619 di repertorio registrato a Sassari il 3 giugno 2008.



Al fine di determinare la superficie convenzionale, alle parti scoperte del solaio è stato applicato un coefficiente pari a 0,2.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

dal <b>15/03/2011</b>	XXXXX con sede in XXXX, c.f. XXXX, proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 12 Cat. in corso di costr.
-----------------------	--	---

Dalla relazione notarile del Dott. Manlio Pitzorno del 23 luglio 2020 (in allegato) si evince che i titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	68	1572	12		In corso di costruz					3

Indirizzo: ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA SNC

### Corrispondenza catastale

L'immobile è in corso di costruzione e non è stata ancora prodotta una planimetria. Al momento viene rappresentato nella sola dimostrazione grafica dei subalterni.

Si fa presente che la planimetria catastale di suddivisione dei subalterni è compatibile con il progetto relativo alla variante in corso d'opera DUAAP del 4 marzo 2009 prot. n° 18794 e ai precedenti. In questa fase di progettazione era stata prevista una parte scoperta più vasta rispetto alla situazione reale attuale che rispecchia l'ultimo progetto approvato DUAAP del 29/06/2011 con integrazione del 10/08/2011.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti sono realizzate con pilastri in cemento armato e solai a soletta piena. La pavimentazione è in battuto di cemento. I pilastri sono rivestiti con intonaco e tinteggiati con idropittura, mentre l'intradosso del solaio di interpiano risulta in cls a vista non tinteggiato. Gli utenti possono accedere al piano dai due vani scala muniti di ascensore.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta al momento libero.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

I lavori di costruzione dell'immobile di cui fanno parte i beni da stimare sono stati eseguiti in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/06/642 del 24/10/2006 a nome della Società XXXXXX;
- PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DEL PROCEDIMENTO UNICO n. SU/08/79 prot. 32547 del 22/04/2008 ( PROGETTO DI VARIANTE ALLA C.E. C/06/642 );
- VOLTURA DEL PROVVEDIMENTO UNICO N. SU/08/134 prot. n. 48149 del 17/06/2008
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA ( al P.U. SU/08/134 prot. 48149 DEL 17.06.2008) - DUAAP prot. 18794/18797 del 04/03/2009;
- DUAAP n. 65842 del 29/06/2011 per la "Costruzione di un edificio" per attività artigianali, commerciali e industriali nella Z.I.R. Predda Niedda – Lotto n. 246 – Prima zona di intervento" a nome di XXXXXX.
- Integrazione alla DUAAP n. 65842 del 29/06/2011 depositata il 10 agosto 2011 con prot. 83362.

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

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste il certificato di abitabilità

L'area occupata dal solaio nella planimetria del progetto approvato e il posizionamento dei pilastri e dei setti che delimitano il vano scala coincidono sostanzialmente con quanto rappresentato nel progetto approvato.



La luce tra i solai è pari a circa 3,05 m e non essendo stato realizzato il massetto e la pavimentazione e soffittatura risulta superiore a quella di progetto pari 2,80 m.  
Attualmente l'accesso avviene da una portoncino realizzato con tavole da cantiere che porta dal vano scala al pianerottolo.

## **LOTTO N°2 - BENE N°2 - PORZIONE DI FABBRICATO SITO IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI**

### **DESCRIZIONE**

La proprietà è ubicata in un edificio costituito da quattro piani fuori terra a prevalente destinazione commerciale e da due piani seminterrati, destinati a posti auto.

L'immobile è costituito dalla porzione del terzo piano dello stabile che nella previsione del progetto doveva essere occupata da locali destinati a ufficio.

I pedoni possono accedere al piano grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

L'immobile in oggetto si trova nella zona non agibile dello stabile.

La proprietà al momento non è delimitata da alcuna parete o da infissi ma è presente solo il solaio di calpestio, quello di copertura e la struttura costituita da travi e pilastri in cemento armato. Gli impianti, la pavimentazione, le pareti e il controsoffitto non sono stati ancora realizzati. Sono presenti solo gli infissi con parapetti in vetro che delimitano il solaio in corrispondenza alle chiostrine del fabbricato. Per sicurezza sono stati posizionati dei parapetti, alcuni provvisori altri definitivi, in corrispondenza dei limiti esterni del solaio di calpestio al fine di evitare le cadute accidentali nel vuoto.

### **CONFINI**

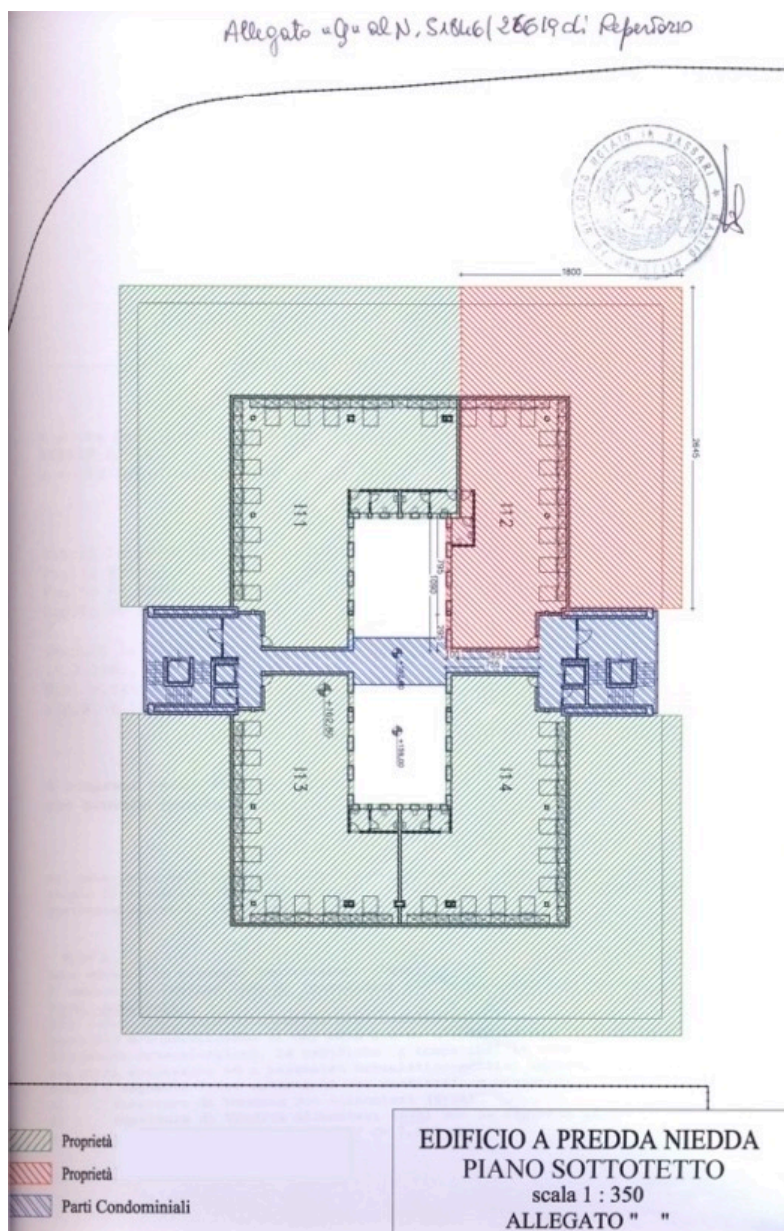
L'immobile (sub. 12) confina per il lato Ovest con il corridoio sub. 40 e con i due vani scala identificati con il sub. 62.

### **SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Le dimensioni sono le seguenti:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezz a media</b>	<b>Piano</b>
---------------------	-------------------------	-------------------------	---------------------	---------------------------------	-----------------------	--------------

		780,50 m <sup>2</sup>	1	780,50 m <sup>2</sup>	3,05m	3
		196,00 m <sup>2</sup>	0,2	39,2 m <sup>2</sup>		3
		196,00 m <sup>2</sup>	0,2	39,2 m <sup>2</sup>		3
		36,40 m <sup>2</sup>	0,2	7,28 m <sup>2</sup>		3
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>circa 866,18 m<sup>2</sup></b>		



Non essendo presenti confini reali di separazione tra i subalterni e non essendo state depositate le planimetrie catastali dei singoli subalterni in cui è diviso il piano; la superficie è stata valutata con metodo approssimato prendendo come riferimento l'estensione reale del solaio, i confini riportati sulla planimetria catastale di rappresentazione dei subalterni e le planimetrie allegato B all'atto notarile di vendita e appalto redatto dal notaio Dott. Manlio Pitzorno del 21 maggio 2008 al n°51846/26619 di repertorio registrato a Sassari il 3 giugno 2008.

Si fa presente che le planimetrie fanno riferimento al progetto relativo alla DUAP del 4 marzo 2009 prot. n° 18794 e ai precedenti. In questa fase di progettazione era stata prevista una parte scoperta più vasta rispetto alla situazione reale attuale che rispecchia invece l'ultimo progetto approvato. Dunque si sono potuti prendere come riferimento solo i confini di separazione tra i vari subalterni e il corridoio centrale condominiale.

Al fine di determinare la superficie convenzionale, alle parti scoperte del solaio è stato applicato un coefficiente pari a 0,2.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 15/03/2011	XXXXX con sede in XXXX, c.f. XXXX, proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 13 Cat. in corso di costr.

Dalla relazione notarile del Dott. Manlio Pitzorno del 23 luglio 2020 (in allegato) si evince che i titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
Urbana	68	1572	13		In corso di costruz					3	

Indirizzo: ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA SNC

### Corrispondenza catastale

L'immobile è in corso di costruzione e non è stata ancora prodotta una planimetria. Al momento viene rappresentato nella sola dimostrazione grafica dei subalterni.

Si fa presente che la planimetria catastale di suddivisione dei subalterni è compatibile con il progetto relativo alla variante in corso d'opera DUAAP del 4 marzo 2009 prot. n° 18794 e ai precedenti. In questa fase di progettazione era stata prevista una parte scoperta più vasta rispetto alla situazione reale attuale che rispecchia l'ultimo progetto approvato DUAAP del 29/06/2011 con integrazione del 10/08/2011.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti sono realizzate con pilastri in cemento armato e solai a soletta piena. La pavimentazione è in battuto di cemento. I pilastri sono rivestiti con intonaco e tinteggiati con idropittura, mentre l'intradosso del solaio di interpiano risulta in cls a vista non tinteggiato. Gli utenti possono accedere al piano dai due vani scala muniti di ascensore.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta al momento libero.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

I lavori di costruzione dell'immobile di cui fanno parte i beni da stimare sono stati eseguiti in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/06/642 del 24/10/2006 a nome della Società XXXXXX.;
- PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DEL PROCEDIMENTO UNICO n. SU/08/79 prot. 32547 del 22/04/2008 ( PROGETTO DI VARIANTE ALLA C.E. C/06/642 );
- VOLTURA DEL PROVVEDIMENTO UNICO N. SU/08/134 prot. n. 48149 del 17/06/2008

- VARIANTE IN CORSO D'OPERA ( al P.U. SU/08/134 prot. 48149 DEL 17.06.2008) - DUAAP prot. 18794/18797 del 04/03/2009;
- DUAAP n. 65842 del 29/06/2011 per la “Costruzione di un edificio” per attività artigianali, commerciali e industriali nella Z.I.R. Predda Niedda – Lotto n. 246 – Prima zona di intervento” a nome di XXXX.
- Integrazione alla DUAAP n. 65842 del 29/06/2011 depositata il 10 agosto 2011 con prot. 83362.

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

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste il certificato di abitabilità

L'area occupata dal solaio nella planimetria del progetto approvato e il posizionamento dei pilastri e dei setti che delimitano il vano scala coincidono sostanzialmente con quanto rappresentato nel progetto approvato.

La luce tra i solai è pari a circa 3,05 m e non essendo stato realizzato il massetto e la pavimentazione e soffittatura risulta superiore a quella di progetto pari 2,80 m.

Attualmente l'accesso avviene da una portoncino realizzato con tavole da cantiere che porta dal vano scala al pianerottolo.

### **LOTTO N°3 - BENE N°3 - PORZIONE DI FABBRICATO SITO IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI**

#### DESCRIZIONE

La proprietà è ubicata in un edificio costituito da quattro piani fuori terra a prevalente destinazione commerciale e da due piani seminterrati, destinati a posti auto.

L'immobile è costituito dalla porzione del lastrico solare con diritto di sopraelevazione, posto al quarto piano dello stabile.

I pedoni possono accedere al terzo piano grazie all'ascensore e al quarto grazie a una rampa di scale.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

L'immobile in oggetto si trova nella zona non agibile dello stabile.

Per sicurezza sono stati posizionati dei parapetti, alcuni provvisori altri definitivi, in corrispondenza dei limiti del solaio di calpestio al fine di evitare le cadute accidentali nel vuoto.

Attualmente il diritto di superficie è stato ceduto fino all'aprile 2033 e sul fabbricato insiste un impianto fotovoltaico.

### CONFINI

Dalla planimetria di rappresentazione dei subalterni l'immobile (sub. 79) confina per il lato Nord, nella parte sinistra con il sub. 80 e nella parte centrale con il sub. 81 e con il vano scala identificato con il sub. 62.

Si fa presente che nella planimetria del subalterno 79 viene inglobato il sub. 81.

### SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezz a media	Piano
		1530,00 m <sup>2</sup>	0,2	306,00 m <sup>2</sup>		4
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>circa 306,00 m<sup>2</sup></b>		

Non essendo presenti confini reali di separazione tra i subalterni per la determinare la superficie si è fatto affidamento sulla planimetria catastale depositata in catasto tenendo anche conto della superficie occupata dal subalterno 81 presente nell'elaborato di rappresentazione dei subalterni.

Al fine di determinare la superficie convenzionale è stato applicato un coefficiente pari a 0,2.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 17/05/2012	XXXX con sede in XXXX, c.f. XXXX, proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 79 Cat.D/1
Periodo	Diritto di superficie	Dati catastali

dal <b>19/04/2013</b>	“XXXX”con sede in XXXX.  In seguito ad atto pubblico di costituzione di diritti reali sottoscritto in data 19 aprile 2013 e trascritto in data 23 aprile 2013: cessione diritto di superficie per anni 20 su lastrico solare di mq. 1427 distinto nel NCEU al F. 68 app. 1572 sub 79.	<b>Catasto Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 79 Cat.D/1
-----------------------	---	---

Dalla relazione notarile del Dott. Manlio Pitzorno del 23 luglio 2020 (in allegato) si evince che i titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	68	1572	79	2	D/1				Euro 22,00	4

Indirizzo: ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA SNC

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale per quel che attiene i confini esterni del lastrico solare coincide sostanzialmente con quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Si fa presente che nella planimetria del subalterno 79 viene inglobato il sub. 81 che invece compare nella rappresentazione dei subalterni.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si fa presente che in seguito ad atto pubblico di costituzione di diritti reali sottoscritto in data 19 aprile 2013 e trascritto in data 23 aprile 2013; vi è stata una cessione di diritto di superficie per anni 20 su lastrico solare di mq. 1427 distinto nel NCEU al F. 68 app. 1572 sub 79.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti sono realizzate con pilastri in cemento armato e solai a soletta piena. La pavimentazione è in battuto di cemento. I pilastri sono rivestiti con intonaco e tinteggiati con idropittura, mentre l'intradosso del solaio di interpiano risulta in cls a vista non tinteggiato.

Gli utenti possono accedere al piano dal vano scala.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta al momento occupato dall'impianto fotovoltaico presente su tutto il lastrico solare.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

I lavori di costruzione dell'immobile di cui fanno parte i beni da stimare sono stati eseguiti in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/06/642 del 24/10/2006 a nome della Società XXXXXX.;
- PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DEL PROCEDIMENTO UNICO n. SU/08/79 prot. 32547 del 22/04/2008 ( PROGETTO DI VARIANTE ALLA C.E. C/06/642 );
- VOLTURA DEL PROVVEDIMENTO UNICO N. SU/08/134 prot. n. 48149 del 17/06/2008
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA ( al P.U. SU/08/134 prot. 48149 DEL 17.06.2008) - DUAAP prot. 18794/18797 del 04/03/2009;
- DUAAP n. 65842 del 29/06/2011 per la "Costruzione di un edificio" per attività artigianali, commerciali e industriali nella Z.I.R. Predda Niedda – Lotto n. 246 – Prima zona di intervento" a nome di XXXX.
- Integrazione alla DUAAP n. 65842 del 29/06/2011 depositata il 10 agosto 2011 con prot. 83362.

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

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste il certificato di abitabilità



L'area occupata dal solaio nella planimetria del progetto approvato e il posizionamento dei setti che delimitano il vano scala coincidono sostanzialmente con quanto rappresentato nel progetto approvato.

Attualmente l'accesso avviene da una portoncino ubicato nel pianerottolo del vano scala sito al quarto piano dello stabile.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti 3 lotti:

### **LOTTO 1**

- **Bene n° 1— Porzione di fabbricato ubicato a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1**

La proprietà è ubicata in un edificio costituito da quattro piani fuori terra a prevalente destinazione commerciale e da due piani seminterrati, destinati a posti auto.

L'immobile è costituito dalla porzione del terzo piano dello stabile che nella previsione del progetto doveva essere occupata da locali destinati a ufficio.

I pedoni possono accedere al piano grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

L'immobile in oggetto si trova nella zona non agibile dello stabile.

La proprietà al momento non è delimitata da alcuna parete o da infissi ma è presente solo il solaio di calpestio, quello di copertura e la struttura costituita da travi e pilastri in cemento armato. Gli impianti, la pavimentazione, le pareti e il controsoffitto non sono stati ancora realizzati. Sono presenti solo gli infissi con parapetti in vetro che delimitano il solaio in corrispondenza alle chiostri ne del fabbricato. Per sicurezza sono stati posizionati dei parapetti, alcuni provvisori altri definitivi, in corrispondenza dei limiti esterni del solaio di calpestio al fine di evitare le cadute accidentali nel vuoto.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo.

L'immobile ha i seguenti identificativi catastali:

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	68	1572	12		In corso di costruz					3

Le dimensioni sono le seguenti:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
		471,00 m <sup>2</sup>	1	471,00 m <sup>2</sup>	3,05 m	3
		28,50 m <sup>2</sup>	0,2	5,7 m <sup>2</sup>		3
		196,00 m <sup>2</sup>	0,2	39,20 m <sup>2</sup>		3
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>circa 515,90 m<sup>2</sup></b>		

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

Valore di stima del bene: 412.720,00 €

Per la stima dell'immobile, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite, si è tenuto conto del momento di crisi del mercato, si sono poi considerati i costi necessari per completare l'immobile con impianti, pavimentazione, infissi etc.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Porzione di fabbricato ubicato a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1	515,90 m <sup>2</sup>	800,00 €/m <sup>2</sup>	412.720,00 €	100,00	412.720,00 €
<b>Valore di stima</b>					412.720,00 €

**Valore finale di stima: 412.720,00 €**

## LOTTO 2

- **Bene n° 2— Porzione di fabbricato ubicato a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1**

La proprietà è ubicata in un edificio costituito da quattro piani fuori terra a prevalente destinazione commerciale e da due piani seminterrati, destinati a posti auto.

L'immobile è costituito dalla porzione del terzo piano dello stabile che nella previsione del progetto doveva essere occupata da locali destinati a ufficio.

I pedoni possono accedere al piano grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

L'immobile in oggetto si trova nella zona non agibile dello stabile.

La proprietà al momento non è delimitata da alcuna parete o da infissi ma è presente solo il solaio di calpestio, quello di copertura e la struttura costituita da travi e pilastri in cemento armato. Gli impianti, la pavimentazione, le pareti e il controsoffitto non sono stati ancora realizzati. Sono presenti solo gli infissi con parapetti in vetro che delimitano il solaio in corrispondenza alle chiostrine del fabbricato. Per sicurezza sono stati posizionati dei parapetti, alcuni provvisori altri definitivi, in corrispondenza dei limiti esterni del solaio di calpestio al fine di evitare le cadute accidentali nel vuoto.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo.

L'immobile ha i seguenti identificativi catastali:

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	68	1572	13		In corso di costruz					3

Le dimensioni sono le seguenti:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezz a media	Piano
		780,50 m <sup>2</sup>	1	780,50 m <sup>2</sup>	3,05m	3
		196,00 m <sup>2</sup>	0,2	39,2 m <sup>2</sup>		3

		196,00 m <sup>2</sup>	0,2	39,2 m <sup>2</sup>		3
		36,40 m <sup>2</sup>	0,2	7,28 m <sup>2</sup>		3
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>circa 866,18 m<sup>2</sup></b>		

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

Valore di stima del bene: 692.944,00 €

Per la stima dell'immobile, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite, si è tenuto conto del momento di crisi del mercato, si sono poi considerati i costi necessari per completare l'immobile con impianti, pavimentazione, infissi etc.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
Porzione di fabbricato ubicato a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1	866,18 m <sup>2</sup>	800,00 €/m <sup>2</sup>	692.944,00 €	100,00	692.944,00 €
				<b>Valore di stima</b>	692.944,00 €

**Valore finale di stima: 692.944,00 €**

## LOTTO 3

- **Bene n° 3— Porzione di fabbricato ubicato a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1**

La proprietà è ubicata in un edificio costituito da quattro piani fuori terra a prevalente destinazione commerciale e da due piani seminterrati, destinati a posti auto.

L'immobile è costituito dalla porzione del lastrico solare con diritto di sopraelevazione, posto al quarto piano dello stabile.

I pedoni possono accedere al terzo piano grazie all'ascensore e al quarto grazie a una rampa di scale.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

L'immobile in oggetto si trova nella zona non agibile dello stabile.

Per sicurezza sono stati posizionati dei parapetti, alcuni provvisori altri definitivi, in corrispondenza dei limiti del solaio di calpestio al fine di evitare le cadute accidentali nel vuoto.

Attualmente il diritto di superficie è stato ceduto fino all'aprile 2033 e sul fabbricato insiste un impianto fotovoltaico.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo.

L'immobile ha i seguenti identificativi catastali:

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	68	1572	79	2	D/1				Euro 22,00	4

Le dimensioni sono le seguenti:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezz a media	Piano
		1530,00 m <sup>2</sup>	0,2	306,00 m <sup>2</sup>		4
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>circa 306,00 m<sup>2</sup></b>		

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

Valore di stima del bene: 235.008,00 €

Per la stima dell'immobile, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite, si è tenuto conto del momento di crisi del mercato.

Si è inoltre tenuto conto dell'esistenza del diritto di sopraelevazione con un coefficiente moltiplicativo pari a 1,2 e della momentanea assenza del diritto di superficie con un coefficiente pari a 0,8.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
Porzione di fabbricato ubicato a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1	306,00 m <sup>2</sup>	0,96	800,00 €/m <sup>2</sup>	235.008,00 €	100,00	235.008,00 €
<b>Valore di stima</b>						235.008,00 €

**Valore finale di stima: 235.008,00 €**

### SCHEMA RIASSUNTIVO VALORE STIMATO LOTTI

Lotto	Bene	Z.I. Predda Niedda					
		Foglio	Particella	Subalterno			
1	1	68	1572	12	porzione di fabbricato	412.720,00 €	
2	2	68	1572	13	porzione di fabbricato	692.944,00 €	
3	3	68	1572	79	porzione di lastrico solare	235.008,00 €	
Valore totale stimato immobili Z.I. Predda Niedda						<b>1.340.672,00 €</b>	

Tanto doveva il sottoscritto in evasione del mandato ricevuto.

Sassari, 11 marzo 2022

Il CTU

Emanuele Priamo Gatti ingegnere



Si allega:

- fascicolo fotografico;
- estratto di mappa;
- visure catastali;
- planimetria catastale lastrico solare;
- rappresentazione planimetrica dei subalterni;
- copia del certificato di destinazione urbanistica;
- copia delle autorizzazioni Edilizie;