

---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Floris Giovannangela, nell'Esecuzione Immobiliare 144/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 144/2022 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 456.502,50</b> .....	15

## INCARICO

---

All'udienza del 01/11/2023, il sottoscritto Arch. Floris Giovannangela, con studio in Via XX Settembre, 100 - 07041 - Alghero (SS), email giovannangelafloris@gmail.com, PEC giovannangela.floris@archiworldpec.it, Tel. 3355261334, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Largo Felice Cavallotti, 6

## DESCRIZIONE

---

Il bene in oggetto è costituito da un LOCALE COMMERCIALE posto ai piani terra, interrato e ammezzato, di un edificio sito nel centro storico di Sassari tra Piazza Castello, Largo Cavallotti e Via Luzzatti, in una zona dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e fornita di diversi servizi essenziali.

Il fabbricato nel quale insiste l'immobile oggetto della presente, anche detto Grattacielo Nuovo, è stato edificato tra il 1960 e il 1963 e si compone di tre corpi: un corpo di base di sei piani fuori terra, un corpo a torre su Piazza Castello e Largo Cavallotti di undici piani e un corpo in attico su Via Luzzatti di due piani; i piani interrato e ammezzato sono destinati a magazzini, il piano terra a negozi, il piano primo ad uffici mentre i restanti piani a residenza.

Al locale commerciale si accede tramite l'ingresso situato su strada pubblica, in Largo Cavallotti n. 6, che immette al PIANO TERRA composto da un unico vano adibito a negozio in cui è presente la rampa di scale che conduce all'interrato e al mezzanino; i tre livelli sono collegati anche tramite un ascensore-montacarichi ad uso esclusivo dell'immobile. L'altezza netta degli ambienti è di 3,47 ml.

Il PIANO INTERRATO è costituito da un ampio vano, adibito prevalentemente a magazzino/deposito, dal servizio igienico con antibagno e dal vano tecnico dell'ascensore; dallo stesso piano si accede ad un cavedio collegato all'ingresso principale del fabbricato, situato in Piazza Castello. L'altezza netta degli ambienti è di 2,98 ml. Il PIANO AMMEZZATO è costituito da un vano adibito a magazzino/deposito, dal servizio igienico con antibagno e da un piccolo ufficio. L'altezza netta degli ambienti è di 2,68 ml.

Il LOCALE COMMERCIALE si sviluppa su:

- superficie netta di mq 513,43
- superficie lorda di mq 561,00
- superficie commerciale complessiva di mq 338,15

Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri condominiali per l'anno precedente e quello in corso nonché il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione edilizia.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Largo Felice Cavallotti, 6

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Risulta in atti relazione notarile sostitutiva del Dott.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Caserta, datata 20/09/2022, attestante alla stessa data le risultanze catastali e quelle dei registri immobiliari riferibili all'ultimo ventennio. Si significa che la relazione risulta incompleta nella sezione delle formalità pregiudizievoli e di difficile lettura nella ricostruzione della provenienza.

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 11/48)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 11/48)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/48)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 12/48)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 12/48)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 11/48)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 11/48)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/48)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 12/48)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 12/48)

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	105,24 mq	115,30 mq	1	115,30 mq	3,47 m	terra

Magazzino	303,60 mq	330,40 mq	0,50	165,20 mq	2,98 m	interrato
Magazzino	104,59 mq	115,30 mq	0,50	57,65 mq	2,68 m	ammezzato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>338,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>338,15 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/1999 al 27/12/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 4490, Sub. 94, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 224 mq Rendita € 12.829,62
Dal 27/12/2002 al 10/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 4490, Sub. 94, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 224 mq Rendita € 12.829,62
Dal 10/04/2006 al 15/06/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 4490, Sub. 94, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 224 mq Rendita € 12.829,62
Dal 15/06/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 4490, Sub. 94, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 224 mq Rendita € 12.829,62
Dal 09/11/2015 al 18/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 4490, Sub. 94, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 224 mq Superficie catastale Totale: 343 mq Rendita € 12.829,62 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

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

	109	4490	94	1	C1	8	224 mq	Totale: 343 mq	12829,62 €	S1-T-1	
--	-----	------	----	---	----	---	--------	-------------------	---------------	--------	--

### **Corrispondenza catastale**

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

### **STATO CONSERVATIVO**

Al sopralluogo il bene, completo di rifiniture ed impianti e con la presenza di attrezzature e merci al suo interno, è risultato in buono stato di conservazione e manutenzione.

### **PARTI COMUNI**

Il bene in oggetto fa parte di un corpo di fabbrica composto da diverse unità immobiliari nel quale insistono parti comuni. Al predetto bene spettano i diritti alla comproprietà delle parti comuni del corpo di fabbrica di cui fa parte, così come individuate e disciplinate dall'art. 1117 del codice civile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Le facciate principali del fabbricato prospettano su Piazza Castello, Largo Cavallotti e Via Luzzatti, le facciate retrostanti prospettano su corte interna, gli altri due lati sono in aderenza con altri fabbricati. L'edificio è stato edificato tra il 1960 ed il 1963 con la conseguente tipologia costruttiva, impiantistica ed estetica del periodo. Nel complesso l'intero fabbricato, come anche il negozio, si trova in buone condizioni manutentive.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in cemento armato e solai in latero cemento. I tramezzi sono in laterizi forati, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate.

Il pavimento del piano terra è in piastrelle di gres porcellanato, il pavimento del piano interrato è di tre materiali differenti: in piastrelle di gres porcellanato, di graniglia e di gres rosso; il pavimento dell'ammazzato è in piastrelle di gres rosso. Il rivestimento dei servizi igienici (uno al piano interrato e uno al piano ammezzato) è in piastrelle di ceramica; sono entrambi dotati di wc, lavabo, in uno è presente il boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Gli infissi esterni sono costituiti da serrande metalliche avvolgibili; la porta di ingresso, le vetrine e le finestre del piano ammezzato sono in ferro e vetro singolo; le porte interne dei servizi igienici sono in legno laccato mentre quella del vano tecnico dell'ascensore è in ferro. La scala interna che collega i tre livelli è in muratura rivestita in lastre di marmo e ringhiera in ferro.

L'altezza interna utile del piano terra è pari a 3,47 ml, del piano interrato è pari a 2,98 ml, del piano ammezzato è pari a 2,68 ml. Il negozio è collegato alle pubbliche reti idrica, e fognaria; l'impianto elettrico è esterno con canaline in plastica.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato dal co-esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 27/11/2023 alla presenza del delegato dell'IVG \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al fine di prendere visione

della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava nella disponibilità del co-esecutato. Al sopralluogo non erano presenti gli altri esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/1999	**** Omissis ****	<b>ATTO PER CAUSA DI MORTE - DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/04/1999		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sassari	01/08/2008	18320	13075
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Sassari	17/09/2008	37	1197
Dal 27/12/2002	**** Omissis ****	<b>ATTO PER CAUSA DI MORTE - DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			27/12/2002		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sassari	21/02/1995	3924	2864
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Sassari	30/06/2003	92	1290
Dal 10/04/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO PER CAUSA DI MORTE - DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			10/04/2006		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Sassari	04/08/2006	98	1363
Dal 15/06/2011	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Carlini Giovanni Notaio	15/06/2011	24409/7822	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			23/06/2011	9680	6489
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si evidenzia che l'ATTO PER CAUSA DI MORTE DENUNCIA DI SUCCESSIONE con il quale ai Sig. XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX, in qualità di eredi della Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deceduta il 10/04/2006, è pervenuta la quota di 2/48 ciascuno in piena proprietà, NON E' STATO TRASCritto.

Risultano agli atti:

- ATTO PER CAUSA DI MORTE ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' Trascritto a Sassari in data 14/10/2022 Reg Generale 16898 Reg. Particolare 12692 con la quale la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha tacitamente accettato l'eredità della Sig.ra XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, madre, deceduta il 23/04/1999, in virtù di atto a rogito del Notaio Giovanni Carlini del 20/12/2000 Repertorio 5979, iscritto in data 22/01/2000 al n. 2658 R.P e rinnovata il 18/12/2020 al n. 2015 R.P., per la quota di 1/8 in proprietà.

- ATTO PER CAUSA DI MORTE ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Trascritto a Sassari in data 14/02/2024 Reg Generale 2635 Reg. Particolare 2130 con la quale i Sig. XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno espressamente accettato l'eredità del Sig. XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, padre, deceduto il 27/12/2002, in virtù di atto a rogito del Notaio Giovanni Carlini del 26/06/2012 Repertorio 25029/8252 annotato in data 03/07/2012 ai n. 9350/1089 e atto a rogito stesso notaio del 20/12/2000 Repertorio 5979 iscritto in data 22/12/2000 ai n. 20024/2658, per la quota ciascuno di 6/48 in proprietà.

NON RISULTA atto di accettazione di eredità della Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 6/48 in proprietà.

- ATTO PER CAUSA DI MORTE ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' Trascritto a Sassari in data 11/02/2011 Reg Generale 2022 Reg. Particolare 1300 con la quale con la quale i Sig. XXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXX GIOVANNI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno espressamente accettato l'eredità della Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deceduta il 10/04/2006, per la quota ciascuno di 2/48 in proprietà (in cui non è indicato l'immobile pignorato).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Sassari il 18/12/2000  
Reg. gen. 15941 - Reg. part. 2015  
Importo: € 1.652.662,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Annotazione n. 1089 R.P. del 03/07/2012 - Atto aggiuntivo e modificativo alla iscrizione n. 2658 R.P. del 22/12/2000.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da Ruolo (art. 77 D.P.R. 602/1973)  
Iscritto a Sassari il 24/09/2015  
Reg. gen. 10737 - Reg. part. 1445  
Importo: € 1.702.944,34  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA LEGALE** derivante da Ruolo (art. 77 D.P.R. 602/1973)  
Iscritto a Sassari il 24/09/2015  
Reg. gen. 10736 - Reg. part. 1444  
Importo: € 1.733.666,74  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo  
Iscritto a Sassari il 02/02/2016  
Reg. gen. 1022 - Reg. part. 158  
Importo: € 1.724.383,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Sassari il 15/09/2022  
Reg. gen. 15080 - Reg. part. 11366  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato, nel quale insiste il bene in oggetto, è ricompreso nel vigente P.U.C. di Sassari (Delibera C.C. n. °43 del 26/07/2012 e n° 35 del 18/11/2014 - BURAS n. 58 del 11/12/2014 e ss.mm.ii.) in zona A (Ambiti di conservazione)- SOTTOZONA A1 (Tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico

urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico). Per tale zona si deve fare riferimento agli articoli 16 e 17 dalle N.T.A. del suddetto P.U.C. che ne disciplinano l'attività edilizia. La destinazione d'uso "commercio" è tra quelle ammesse nella suddetta sottozona.

Inoltre è identificato nel Piano Particolareggiato del Centro Storico (Delibera C.C. n. 9 del 06/02/2018 - BURAS n. 12 del 09/03/2017) al COMPARTO 6 Piazza Azuni Mercato - ISOLATO n. 96, UNITA' EDILIZIA 13. Per tale Unità Edilizia l'intervento massimo consentito è I4 - "Ristrutturazione" come disciplinato dall'art. 3 del Regolamento di Attuazione del suddetto P.P.

L'immobile ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 14 – Golfo dell'Asinara - tutelato dal Piano Paesaggistico Regionale (BURAS n. 30 del 08/09/2006), pertanto risulta sottoposta alle condizioni o limitazioni introdotte dal suddetto piano.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### TITOLI ABILITATIVI

Per la verifica della regolarità edilizia dell'immobile è stato effettuato accesso agli atti presso l'archivio Edilizia Privata del Comune di Sassari (Prot.N. GE 2023/0219364 del 07/11/2023). Dalla ricerca presso l'archivio risultano rilasciati i seguenti atti o titoli abilitativi (Prot.N. GE 2023/0233898 del 27/11/2023):

- LICENZA DI COSTRUZIONE N. 81 rilasciata il 31/12/1959 al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale si autorizzava la "Costruzione di un palazzo tra le Vie Luzzati - Cavallotti - Piazza Castello" su progetto redatto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- LICENZA DI COSTRUZIONE N. 106 rilasciata il 16/02/1960 al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale si autorizzava la "Costruzione di un palazzo tra le Vie Luzzati - Cavallotti - Piazza Castello alle condizioni retrospecificate" su progetto redatto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- CERTIFICATO ULTIMAZIONE LAVORI del 18/02/1964 rilasciato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con il quale si certifica che la data di ultimazione lavori del fabbricato sito in Via Luzzati e Largo Cavallotti è il 31 dicembre 1963.
- CERTIFICATO DI ABITABILITÀ del 27/03/1964 rilasciato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con il quale si certifica l'abitabilità dal punto di vista igienico sanitario del fabbricato sito in Via Luzzati e Largo Cavallotti.
- E' presente inoltre in archivio un'istanza Prot. 37355 del 13/10/1989 di visto per assenza di vincoli con allegati elaborato grafici a firma del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Durante il sopralluogo del 27/11/2023 sono state rilevate alcune difformità rispetto al progetto allegato all'ultima Licenza di Costruzione. Infatti nel progetto l'accesso condominiale allo stabile era previsto in Largo Felice Cavallotti ma in realtà è stato realizzato sotto i portici prospettanti Piazza Castello; di conseguenza risultano diversamente ubicati rispetto al progetto l'atrio di accesso, il vano scala, il corpo ascensori e la portineria. Tale modifica ha portato ad una diversa distribuzione interna dei tre piani del locale commerciale. Constatato che la planimetria catastale, compilata nel 1965, risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato, si ritiene che la modifica sia stata effettuata durante la costruzione del fabbricato.

La difformità rilevata allo stato attuale risulta sanabile in accertamento di conformità (art. 16 comma 1 della L.R. n.23/85); sono fatte salve le considerazioni e valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica cui perverrà il competente Ufficio Edilizia Privata al momento della presentazione dell'istanza.

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto dei costi e degli oneri per la regolarizzazione delle suddette difformità.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 4.490,97

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.986,97

A seguito di richiesta presentata all'amministratore del condominio Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lo stesso in data 03/04/2024 ha fornito il prospetto relativo agli oneri condominiali dovuti dal proprietario debitore; le spese medie condominiali esclusi i consumi idrici è di circa 4.490,00,00 euro/anno.

Sono a carico dell'acquirente le spese condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente (art. 63 delle Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La valutazione è stata espressa mediante il criterio di stima del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari operanti nel territorio, consultando le banche dati nazionali (O.M.I. Osservatorio dei Valori Immobiliari e B.I. Borsino Immobiliare per i fabbricati). Per la determinazione del valore finale del bene si è tenuto conto della non conformità alla normativa urbanistico-edilizia attraverso l'applicazione di un congruo deprezzamento del bene stesso.

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Largo Felice Cavallotti, 6  
Il bene in oggetto è costituito da un LOCALE COMMERCIALE posto ai piani terra, interrato e ammezzato, di un edificio sito nel centro storico di Sassari tra Piazza Castello, Largo Cavallotti e Via Luzzatti, in una zona dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e fornita di diversi servizi essenziali. Il fabbricato nel quale insiste l'immobile oggetto della presente, anche detto Grattacielo Nuovo, è stato edificato tra il

1960 e il 1963 e si compone di tre corpi: un corpo di base di sei piani fuori terra, un corpo a torre su Piazza Castello e Largo Cavallotti di undici piani e un corpo in attico su Via Luzzatti di due piani; i piani interrato e ammezzato sono destinato a magazzini, il piano terra a negozi, il piano primo ad uffici mentre i restanti piani a residenza. Al locale commerciale si accede tramite l'ingresso situato su strada pubblica, in Largo Cavallotti n. 6, che immette al PIANO TERRA composto da un unico vano adibito a negozio in cui è presente la rampa di scale che conduce all'interrato e al mezzanino; i tre livelli sono collegati anche tramite un ascensore-montacarichi ad uso esclusivo dell'immobile. L'altezza netta degli ambienti è di 3,47 ml. Il PIANO INTERRATO è costituito da un ampio vano, adibito prevalentemente a magazzino/deposito, dal servizio igienico con antibagno e dal vano tecnico dell'ascensore; dallo stesso piano si accede ad un cavedio collegato all'ingresso principale del fabbricato, situato in Piazza Castello. L'altezza netta degli ambienti è di 2,98 ml. Il PIANO AMMEZZATO è costituito da un vano adibito a magazzino/deposito, dal servizio igienico con antibagno e da un piccolo ufficio. L'altezza netta degli ambienti è di 2,68 ml. Il LOCALE COMMERCIALE si sviluppa su: - superficie netta di mq 513,43 - superficie lorda di mq 561,00 - superficie commerciale complessiva di mq 338,15 Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri condominiali per l'anno precedente e quello in corso nonché il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 4490, Sub. 94, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 456.502,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale Sassari (SS) - Largo Felice Cavallotti, 6	338,15 mq	1.350,00 €/mq	€ 456.502,50	100,00%	€ 456.502,50
				Valore di stima:	€ 456.502,50

Valore di stima: € 456.502,50

**Valore finale di stima: € 456.502,50**

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.

Alghero, li 06/05/2024

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Licenze di Costruzione - Grafici - Abitabilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda Edificio e NTA PPCS\_PUC
- ✓ N° 1 Altri allegati - Individuazione Bene GMaps
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura e Planimetria Catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Grafici Concessionato - Rilevato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Spese Condominiali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foto Esterne
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foto Interne
- ✓ N° 1 Altri allegati - Invio alle Parti

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Largo Felice Cavallotti, 6

Il bene in oggetto è costituito da un LOCALE COMMERCIALE posto ai piani terra, interrato e ammezzato, di un edificio sito nel centro storico di Sassari tra Piazza Castello, Largo Cavallotti e Via Luzzatti, in una zona dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e fornita di diversi servizi essenziali. Il fabbricato nel quale insiste l'immobile oggetto della presente, anche detto Grattacielo Nuovo, è stato edificato tra il 1960 e il 1963 e si compone di tre corpi: un corpo di base di sei piani fuori terra, un corpo a torre su Piazza Castello e Largo Cavallotti di undici piani e un corpo in attico su Via Luzzatti di due piani; i piani interrato e ammezzato sono destinato a magazzini, il piano terra a negozi, il piano primo ad uffici mentre i restanti piani a residenza. Al locale commerciale si accede tramite l'ingresso situato su strada pubblica, in Largo Cavallotti n. 6, che immette al PIANO TERRA composto da un unico vano adibito a negozio in cui è presente la rampa di scale che conduce all'interrato e al mezzanino; i tre livelli sono collegati anche tramite un ascensore-montacarichi ad uso esclusivo dell'immobile. L'altezza netta degli ambienti è di 3,47 ml. Il PIANO INTERRATO è costituito da un ampio vano, adibito prevalentemente a magazzino/deposito, dal servizio igienico con antibagno e dal vano tecnico dell'ascensore; dallo stesso piano si accede ad un cavedio collegato all'ingresso principale del fabbricato, situato in Piazza Castello. L'altezza netta degli ambienti è di 2,98 ml. Il PIANO AMMEZZATO è costituito da un vano adibito a magazzino/deposito, dal servizio igienico con antibagno e da un piccolo ufficio. L'altezza netta degli ambienti è di 2,68 ml. Il LOCALE COMMERCIALE si sviluppa su: - superficie netta di mq 513,43 - superficie lorda di mq 561,00 - superficie commerciale complessiva di mq 338,15 Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri condominiali per l'anno precedente e quello in corso nonché il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 4490, Sub. 94, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato, nel quale insiste il bene in oggetto, è ricompreso nel vigente P.U.C. di Sassari (Delibera C.C. n. °43 del 26/07/2012 e n° 35 del 18/11/2014 - BURAS n. 58 del 11/12/2014 e ss.mm.ii.) in zona A (Ambiti di conservazione)- SOTTOZONA A1 (Tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico). Per tale zona si deve fare riferimento agli articoli 16 e 17 dalle N.T.A. del suddetto P.U.C. che ne disciplinano l'attività edilizia. La destinazione d'uso "commercio" è tra quelle ammesse nella suddetta sottozona. Inoltre è identificato nel Piano Particolareggiato del Centro Storico (Delibera C.C. n. 9 del 06/02/2018 - BURAS n. 12 del 09/03/2017) al COMPARTO 6 Piazza Azuni Mercato - ISOLATO n. 96, UNITA' EDILIZIA 13. Per tale Unità Edilizia l'intervento massimo consentito è I4 - "Ristrutturazione" come disciplinato dall'art. 3 del Regolamento di Attuazione del suddetto P.P. L'immobile ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 14 - Golfo dell'Asinara - tutelato dal Piano Paesaggistico Regionale (BURAS n. 30 del 08/09/2006), pertanto risulta sottoposta alle condizioni o limitazioni introdotte dal suddetto piano.

**Prezzo base d'asta: € 456.502,50**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 144/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 456.502,50**

<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Largo Felice Cavallotti, 6		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 4490, Sub. 94, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	338,15 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al sopralluogo il bene, completo di rifiniture ed impianti e con la presenza di attrezzature e merci al suo interno, è risultato in buono stato di conservazione e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene in oggetto è costituito da un LOCALE COMMERCIALE posto ai piani terra, interrato e ammezzato, di un edificio sito nel centro storico di Sassari tra Piazza Castello, Largo Cavallotti e Via Luzzatti, in una zona dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e fornita di diversi servizi essenziali. Il fabbricato nel quale insiste l'immobile oggetto della presente, anche detto Grattacielo Nuovo, è stato edificato tra il 1960 e il 1963 e si compone di tre corpi: un corpo di base di sei piani fuori terra, un corpo a torre su Piazza Castello e Largo Cavallotti di undici piani e un corpo in attico su Via Luzzatti di due piani; i piani interrato e ammezzato sono destinati a magazzini, il piano terra a negozi, il piano primo ad uffici mentre i restanti piani a residenza. Al locale commerciale si accede tramite l'ingresso situato su strada pubblica, in Largo Cavallotti n. 6, che immette al PIANO TERRA composto da un unico vano adibito a negozio in cui è presente la rampa di scale che conduce all'interrato e al mezzanino; i tre livelli sono collegati anche tramite un ascensore-montacarichi ad uso esclusivo dell'immobile. L'altezza netta degli ambienti è di 3,47 ml. Il PIANO INTERRATO è costituito da un ampio vano, adibito prevalentemente a magazzino/deposito, dal servizio igienico con antibagno e dal vano tecnico dell'ascensore; dallo stesso piano si accede ad un cavedio collegato all'ingresso principale del fabbricato, situato in Piazza Castello. L'altezza netta degli ambienti è di 2,98 ml. Il PIANO AMMEZZATO è costituito da un vano adibito a magazzino/deposito, dal servizio igienico con antibagno e da un piccolo ufficio. L'altezza netta degli ambienti è di 2,68 ml. Il LOCALE COMMERCIALE si sviluppa su: - superficie netta di mq 513,43 - superficie lorda di mq 561,00 - superficie commerciale complessiva di mq 338,15 Resta a carico dell'acquirente il pagamento degli oneri condominiali per l'anno precedente e quello in corso nonché il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione edilizia.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal co-esecutato Sig. **** Omissis ****. Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 27/11/2023 alla presenza del delegato dell'IVG **** Omissis ****, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava nella disponibilità del co-esecutato. Al sopralluogo non erano presenti gli altri esecutati.		