

Studio di Architettura MNA
Via San Simplicio n. 33_07100_Sassari
3280579046_claudia.nali@archiworldpec.it claudianali@tiscali.it

TRIBUNALE DI SASSARI

Sezione civile- Esecuzioni Immobiliari

RG 210/2018

G.E. Dott.ssa G. Sanna

creditore precedente

PENELOPE SPV SRL

rappresentata e difesa dall'Avv. Sara Demontis

contro

debitore esecutato



Relazione CTU e Perizia di Stima

Sassari 19.01.2023

Il CTU

Arch. Claudia Nali

PREMESSA

La sottoscritta, con provvedimento del Giudice dell' Esecuzione n R.G.E. 210/2018, dott.ssa G. Sanna il 22.03.2021 veniva nominata Consulente Tecnico d' Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da PENELOPE SPV SRL con sede legale in Conegliano (TV), Via Alfieri 1, CF e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso-Belluno 04934510266, società a responsabilità limitata di diritto italiano costituita in Italia, a socio unico, in persona dell'Amministratore Unico società "BLADE MANAGEMENT SRL" (con sede legale in Conegliano (TV), Viale Italia, 203, avente CF e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso-Belluno 04898870268, società a responsabilità limitata di diritto italiano costituita in Italia, a sua volta rappresentata da proprio Amministratore Unico, Dott. De Luca Alberto, nato a Conegliano (TV) il 28.10.1974, domiciliato presso la sede della società che rappresenta), in persona dell'Avv. Gino Bacca, nato a Napoli, il 08.08.1967, nella sua qualità di procuratore speciale, rappresentata e difesa dall'Avv. Sara Demontis (CF: DMNSRA74D57I452M), del Foro di Sassari.

Per l'espletamento dell'incarico sono stati necessari 6 sopralluoghi, ultimo in data 18.01.2023, non solo per la quantità di immobili da rilevare, ma anche per le difficoltà di accesso ad alcuni cespiti localizzati tra via Canòpolo e via dell'Insinuazione per cui, talvolta, è stato necessario l'accesso forzoso.

Definizione della perizia di stima e risposta ai quesiti

- 1) Verificare la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
- accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato (link "dati catastali" – sezione "corrispondenza catastale");

L'analisi della documentazione ha fatto emergere che la documentazione allegata risulta conforme e completa.

Gli immobili oggetto di pignoramento, secondo le note di trascrizione sono i seguenti:

	COMUNE	CATASTO	FOGLIO	MAP.	SUB.	NATURA	CONSISTENZA	INDIRIZZO	N.CI V.
N.1	SASSARI	FABBRICATI	109	2321	7	C/1 NEGOZI E BOTTEGHE	66 mq	Vicolo Luzzati	8-10
N.2	SASSARI	FABBRICATI	109	2321	8	C/1 NEGOZI E BOTTEGHE	15 mq	Vicolo Luzzati	6A
N.3	SASSARI	FABBRICATI	109	2321	9	A/4 ABITAZION E POPOLARE	2 vani	Vicolo Luzzati	10
N.4	SASSARI	FABBRICATI	109	2321	10	A/4 ABITAZION E POPOLARE	2 vani	Vicolo Luzzati	6B
N.5	SASSARI	FABBRICATI	109	2321	14	A/4 ABITAZION E POPOLARE	2 vani	Vicolo Luzzati	6B
N.6	SASSARI	FABBRICATI	109	2321	15	A/4 ABITAZION E POPOLARE	2 vani	Vicolo Luzzati	6B
N.7	SASSARI	FABBRICATI	109	2211	8	A/5 ABITAZION E ULTRA POPOLARE	1,5 vani	Vicolo Canopolo	12a
N.8	SASSARI	FABBRICATI	109	2211	9	C/2 MAGAZZINI E DEPOSITI	35 mq	Vicolo Canopolo	12b

N.9	SASSARI	FABBRICATI	109	2211	10	C/2 MAGAZZINI E DEPOSITI		Vicolo Canopolo	12c
N.10	SASSARI	FABBRICATI	109	2211 3467	2	A/4 ABITAZION E POPOLARE	1,5 vani	Via Canopolo	12
N.11	SASSARI	FABBRICATI	109	2212	5	C/2 MAGAZZINI E DEPOSITI	6 mq	Via Insinuazion e	
N.12	SASSARI	FABBRICATI	109	1435	5	C/1 NEGOZI E BOTTEGHE	67 mq	Via Al Carmelo	19

- 2) Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ovè tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

Non risulta necessario effettuare alcuna segnalazione.

- 3) Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento (link "cronistoria catastale"); se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Si segnala che l'immobile residenziale censito al F. 109 map. 2211 sub. 8 è sprovvisto di planimetria catastale e pertanto si è provveduto all'opportuno aggiornamento.

- 4) Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (link "dati catastali" - sezione "corrispondenza catastale");

Risulta verificata la corrispondenza tra il titolo di provenienza, la planimetria catastale, l'ubicazione e lo stato dei luoghi di tutti i cespiti.

- 5) Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente include ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso, oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;

Non si evidenziano porzioni aliene.

- 6) Segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link "parti comuni");

Non si evidenziano corpi annessi ai beni pignorati.

- 7) Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi (link "regolarità edilizia");

Tutti gli immobili risultano accatastati.

- 8) Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) (link "formalità pregiudizievoli");

Vedi allegato

- 9) Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta (link "normativa urbanistica");

Tra gli elementi oggetto di pignoramento non si riscontrano terreni e pertanto non risulta necessario procedere acquisire le zone censuarie.

- 10) Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "normativa urbanistica");

Tutti i beni, dal punto di vista urbanistico, fanno capo alle seguenti norme urbanistiche:

RIFERIMENTO PAESAGGISTICO

Ambito di Paesaggio - 14 Golfo dell'Asinara;

RIFERIMENTI URBANISTICI LOCALI

-Sottozona A1: tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico

-PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO

-CHIRO1 / Area di attenzione per chiroterofauna

-Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)

-Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)

- 11) Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi

ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c. (link "regolarità edilizia");

Gli immobili dal punto di vista edilizio risultano conformi; non si riscontrano abusi. In merito agli immobili F. 109 P.LLA 2321 SUB. 7 CAT. C/1 (locale commerciale piano terra e interrato) e F. 109 P.LLA 2321 SUB. 8 CAT. C/1 (locale commerciale piano terra), si evidenzia che l'ultimo provvedimento autorizzativo (Pratica SUAP MRTVYN89P59G203M-0910202-1651.225180 prot. 0071693 del 14.04.21) determina la conformità con lo stato dei luoghi rilevati.

- 12)** Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

Si rimanda agli allegati e si specifica che i locali C/2 Magazzini e locali di deposito non necessitano di APE.

- 13)** Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, interno (link "dati generali e ubicazione"), caratteristiche interne ed esterne (link "caratteristiche costruttive prevalenti"), superficie (calpestabile) in mq. (link "consistenza immobile"), confini (link "confini") e dati catastali attuali (link "dati catastali"), eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente (link "parti comuni"), nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

Come si evince dalle caratteristiche catastali, il comparto di beni da stimare è costituito da 12 immobili.

Al fine di creare maggiore chiarezza nella descrizione, i suddetti verranno divisi in base alla localizzazione urbana.

COMPARTO VICOLO LUZZATI

Gli immobili sono localizzati in **vicolo Luzzati** e censiti attraverso i seguenti riferimenti catastali:

- a) Immobile commerciale caratterizzato da piano terra e interrato, sito in vicolo Luzzati n.8, F. 109 P.LLA 2321 SUB. 7 CAT. C/1;
- b) Immobile commerciale al piano terra, sito in vicolo Luzzati n.6/A, F. 109 P.LLA 2321 SUB. 8 CAT. C/1
- c) Appartamento al piano primo, sito in vicolo Luzzati snc, F.109 P.LLA 2321 SUB.9 CAT. A/4
- d) Monolocale al piano primo, sito in vicolo Luzzati n. 6 B, F.109 P.LLA 2321 SUB.10 CAT. A/4
- e) Monolocale al piano primo, sito in vicolo Luzzati n. 6 B F.109 P.LLA 2321 SUB.15 CAT. A/4
- f) Monolocale al piano secondo, sito in vicolo Luzzati n. 6 B F.109 P.LLA 2321 SUB.14 CAT. A/4

COMPARTO VIA CANOPOLO

Gli immobili sono localizzati in **via Canopolo** e censiti attraverso i seguenti riferimenti catastali:

- a) Abitazione al piano terra, sita in Via Canopolo n. 12/a, F. 109 P.LLA 2211 SUB. 8 CAT. A/5

Studio di Architettura MNA
Via San Simplicio n. 33_07100_Sassari
3280579046_claudia.nali@archiworldpec.it claudianali@tiscali.it

- b) Magazzino al piano terra e cantina interrata siti rispettivamente in via Canopolo n.12 b e 12, F. 109 P.LLA 2211 SUB. 9 CAT. C/2;
- c) Magazzino al piano terra sito via Canopolo n.12/c angolo via Insinuazione, F. 109 P.LLA 2211 SUB. 10 CAT. C/2;
- d) Abitazione al piano terra di Via Canopolo n. 12, F. 109 P.LLA 2211, 3467, SUB. 2 CAT. A/4

COMPARTO VIA INSINUAZIONE

Magazzino sito in via Insinuazione n.9, F.109 P.LLA 2212 SUB 5 CAT. C/2

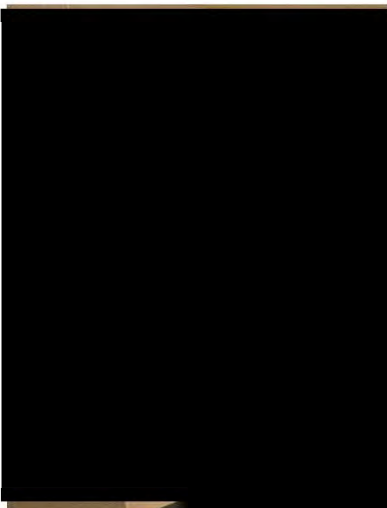
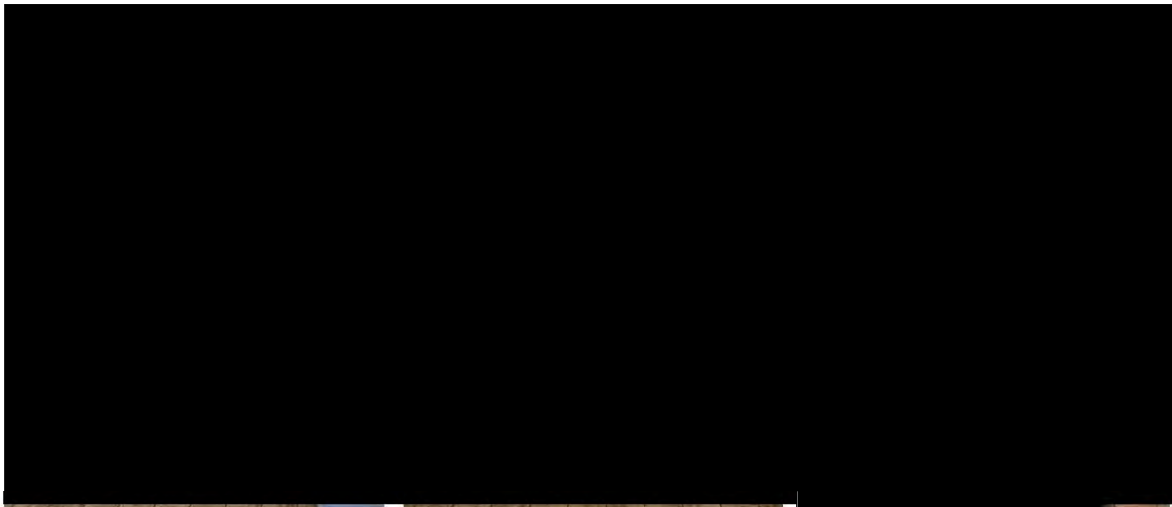
COMPARTO VIA AL CARMELO

Locale commerciale sito in via Al Carmelo n.19, F.109 P.LLA 1435 SUB 5 CAT. C/1

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

COMPARTO VICOLO LUZZATI

- a) Immobile commerciale caratterizzato da piano terra e interrato, sito in vicolo Luzzati n.8, F. 109
P.LLA 2321 SUB. 7 CAT. C/1



L'immobile oggetto di stima è sito a Sassari in vicolo Luzzati n.8, presenta una destinazione d'uso commerciale e attualmente in esso risulta attivo un esercizio commerciale tipo bar che corrisponde una canone annuo pari a 4.200,00 euro come da contratto. Per forma, superficie e volume risulta conforme agli atti autorizzativi e catastali. Il locale si sviluppa su due livelli. Il piano terra di 60 mq è caratterizzato da 3 sale: la n. 1 destinata a locale preparazione, la n. 2 e la n. 3 sono destinate al pubblico esercizio. Attraverso una scala e un ascensore localizzato nella sala principale è possibile accedere al piano interrato di 27 mq, in cui sono presenti quattro locali wc di cui uno per disabili, un ripostiglio e uno spogliatoio. Le finiture interne sono buone, l'impianto elettrico e idrico risulta a norma e si riscontra la presenza di una pompe di calore.

b) Immobile commerciale al piano terra, sito in vicolo Luzzati n.6/A, F. 109 P.LLA 2321 SUB. 8 CAT. C/1

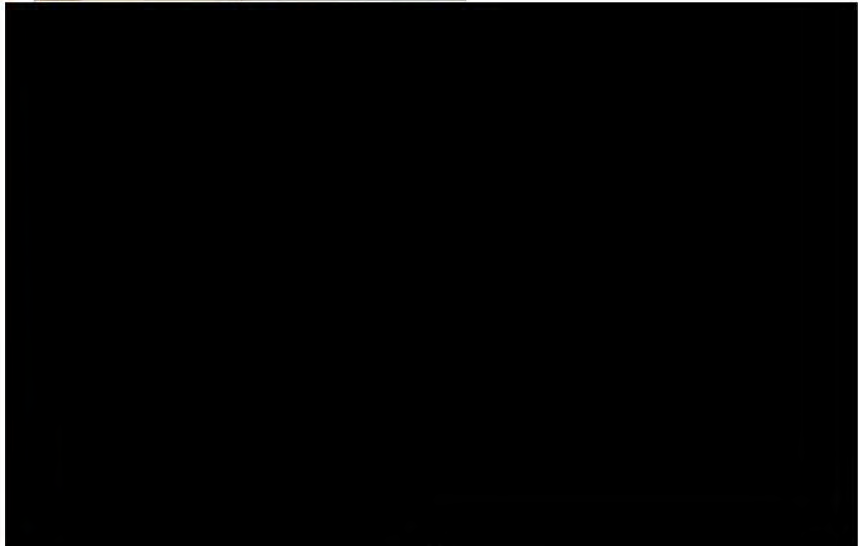
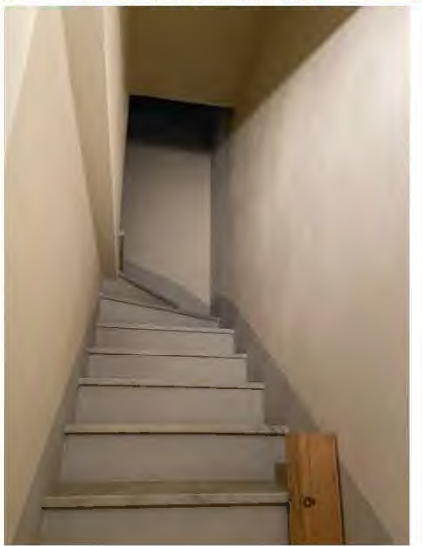


L'immobile oggetto di stima è sito a Sassari in vicolo Luzzati n.6A, presenta una destinazione d'uso commerciale e attualmente in esso risulta attivo un esercizio commerciale tipo bar. Il cespite risulta un'appendice del locale commerciale sito al vicolo Luzzati n.8 sopra descritto. Sviluppa una superficie lorda di 15,8 mq, ed è costituito da due ambienti localizzati al piano terra: uno spazio commerciale adibito a sala ristoro e un ambiente destinato a servizio igienico in cui è stato allestito un deposito.

Per forma, superficie volume risulta conforme agli atti autorizzativi e catastali. Le finiture interne sono buone, l'impianto elettrico e idrico risulta a norma e si riscontra la presenza di una pompe di calore.



c) Appartamento al piano primo di vicolo Luzzati snc, F.109 P.LLA 2321 SUB.9 CAT. A/4



Alla fine di vicolo Luzzati, svoltando sulla sinistra, è localizzato l'ingresso all'appartamento sito al piano primo della costruzione. L'accesso avviene tramite una porta finestra che permette, dal piano terra, di percorrere una



Studio di Architettura MNA

Via San Simplicio n. 33_07100_Sassari

3280579046_claudia.nali@archiworldpec.it claudianali@tiscali.it

rampa di scale che collega l'ingresso alla residenza. Quest'ultima è costituita da 3 ambienti che sviluppano una superficie di 38 mq articolati come segue: un servizio igienico posizionato adiacente all'arrivo della scala, uno spazio adibito a camera da letto e un ambiente polivalente (cucina, pranzo soggiorno). Il tetto è realizzato in legno con struttura a giorno di colore bianco. Gli infissi sono in buono stato con telaio in legno e doppio vetro. L'intero immobile presenta un'illuminazione naturale proveniente dalla parete posizionata su vicolo Luzzati, da una, opposta, che confina con un cortile privato e dal tetto in quanto sono presenti due finestre velux. L'unico ambiente non dotato di finestra diretta è la camera da letto; per ovviare a tale problema le pareti presentano un'altezza inferiore a quella del tetto e pertanto si riscontra esclusivamente una privacy visiva.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, e di riscaldamento tramite una pompa di calore.

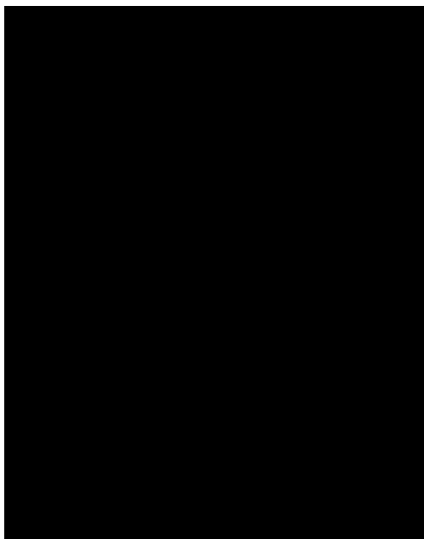
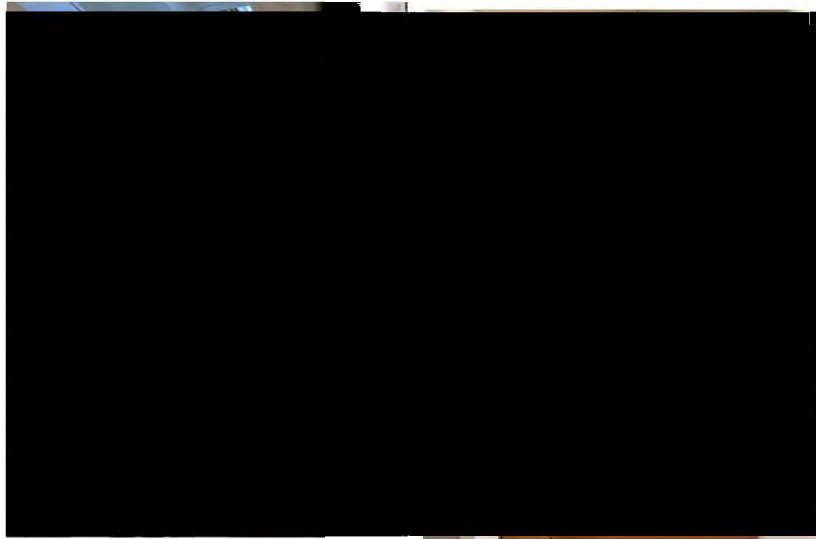
Per forma, superficie volume risulta conforme agli atti autorizzativi e catastali.

Attualmente risulta affittato.

COMPLESSO RESIDENZIALE SITUATO IN VICOLO LUZZATI 6B

Dal vicolo Luzzati al n. civico 6B è possibile accedere, ad un immobile costituito da 3 unità di cui 2 localizzate al piano primo e una al piano secondo. L'unico elemento che permette l'accesso ai piani è una rampa di scale. Non si rileva nessuna struttura utile all'abbattimento delle barriere architettoniche. Per quanto lo spazio di connessione tra i piani possa essere considerato comune, si evidenzia che l'immobile non è costituito in condominio e pertanto non sono identificabili millesimi sugli spazi sopra richiamati.

d) Monolocale al piano primo di vicolo Luzzati n. 6 B, F.109 P.LLA 2321 SUB.10 CAT. A/4



L'appartamento ripreso nella documentazione fotografica, è localizzato al piano primo, sulla sinistra del primo pianerottolo e sviluppa una superficie di 42 mq. Attraverso un portoncino blindato è possibile accedere al monolocale con servizio igienico oggetto di stima. Attualmente, l'intero ambiente, risulta suddiviso in due locali tramite pareti in cartongesso che non costituiscono abuso in quanto struttura amovibile. Sulla porzione retrostante vicolo Luzzati, è presente un servizio igienico con aerazione illuminazione naturale. Il solaio di

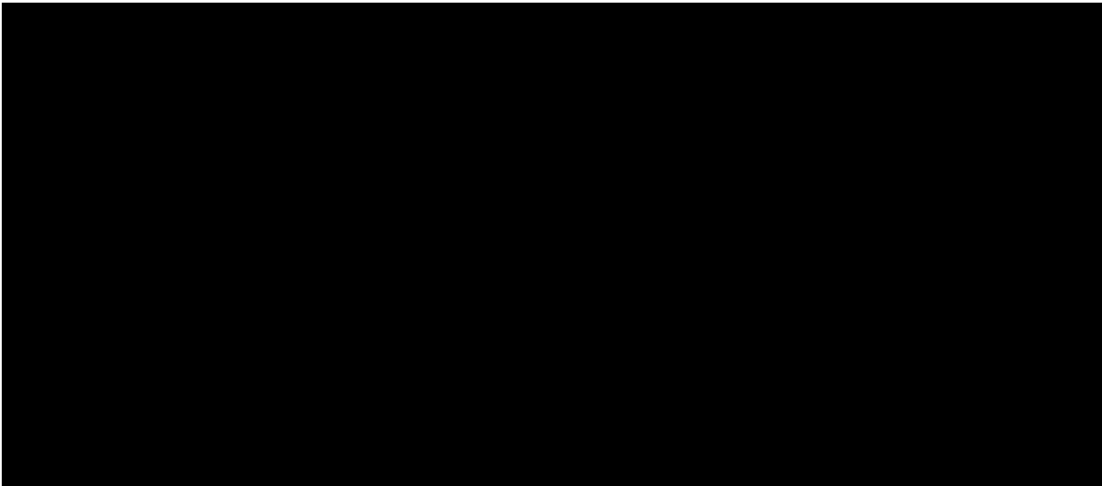
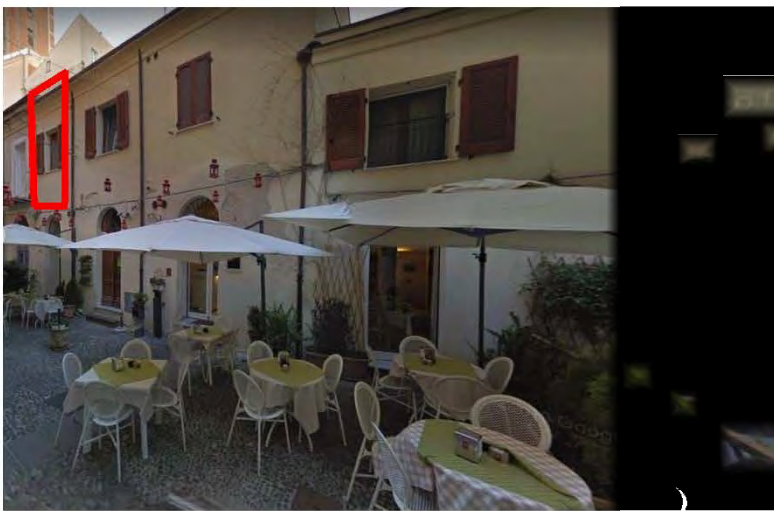


copertura è in legno pitturato di bianco. Le finestre sono in buone condizioni con telaio in legno e doppio vetro. Il velux posizionato sul tetto garantisce un'illuminazione zenitale ma presenta dei difetti di chiusura e pertanto leggere infiltrazioni d'acqua.

Attualmente l'immobile viene utilizzato come ufficio e non è presente alcun contratto d'affitto. Dal punto di vista impiantistico, si riscontra che l'impianto elettrico, idrico, e di riscaldamento tramite una pompa di calore mobile, sono funzionanti.

Per forma, superficie volume risulta conforme agli atti autorizzativi e catastali.

e) Monolocale al piano primo di vicolo Luzzati n. 6 B F.109 P.LLA 2321 SUB.15 CAT. A/4



L'accesso all'immobile avviene da vicolo Luzzati 6B. Percorrendo le scale di distribuzione dell'intera costruzione, si arriva al primo pianerottolo in cui, sulla destra è localizzato un portoncino blindato d'accesso al monolocale. L'ambiente polivalente, della superficie di 20 mq, è costituito da soggiorno con angolo cottura e servizio igienico. Tramite una scala in metallo si può arrivare al piano soppalcato in cui è allestita una zona notte. Il solaio di copertura è in legno pitturato di bianco. Le finestre sono in buone condizioni con telaio in legno e

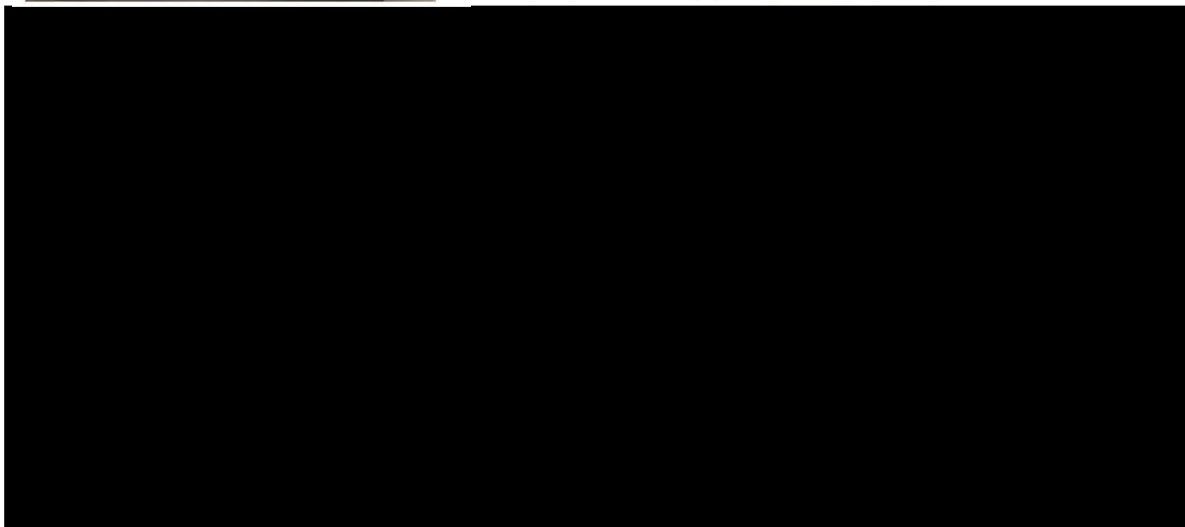
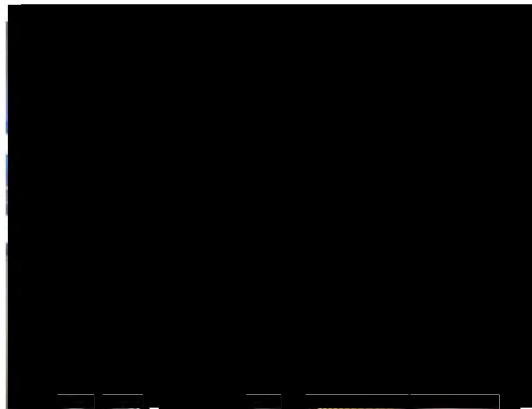


doppio vetro. Il velux posizionato sul tetto garantisce un'illuminazione zenitale ma presenta dei difetti di chiusura e pertanto leggere infiltrazioni d'acqua.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico; non si rilevano fonti di riscaldamento.

Per forma, superficie volume risulta conforme agli atti autorizzativi e catastali

f) Monocale al piano secondo di vicolo Luzzati n. 6 B F.109 P.LLA 2321 SUB.14 CAT. A/4



Percorrendo l'ultima rampa di scale è possibile accedere al monocale di 30 mq localizzato al piano secondo. L'immobile è caratterizzato da un unico ambiente con angolo cottura, letto soppalcato e servizio igienico. Il solaio di copertura è in legno pitturato di bianco. Le aperture finestrate sono posizionate sui due fronti principali e sono realizzate a un'altezza superiore a 1m dal pavimento; sono in buone condizioni con telaio in legno e doppio vetro.

Sono presenti impianto elettrico, idrico e pompa di calore per il riscaldamento.

Per forma, superficie volume risulta conforme agli atti autorizzativi e catastali.

A seguito all'accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Sassari sono stati riscontrati i seguenti documenti riferiti agli immobili localizzati presso vicolo Luzzati:



- Dichiarazione relativa alla costruzione dell'immobile ante 1942
 - Provvedimento Unico DU/11/215 del 06/10/2011
 - dichiarazione di agibilita' dei locali al piano primo e secondo di un immobile sito in sassari in vicolo Luzzati n.6-8-10 ricevuta prot. N° 34754/2012
 - Parere favorevole per modifica di prospetto del 09.03.2016
- Si rimanda agli allegati per maggiore dettaglio.

COMPLESSO DI VIA CANOPOLO

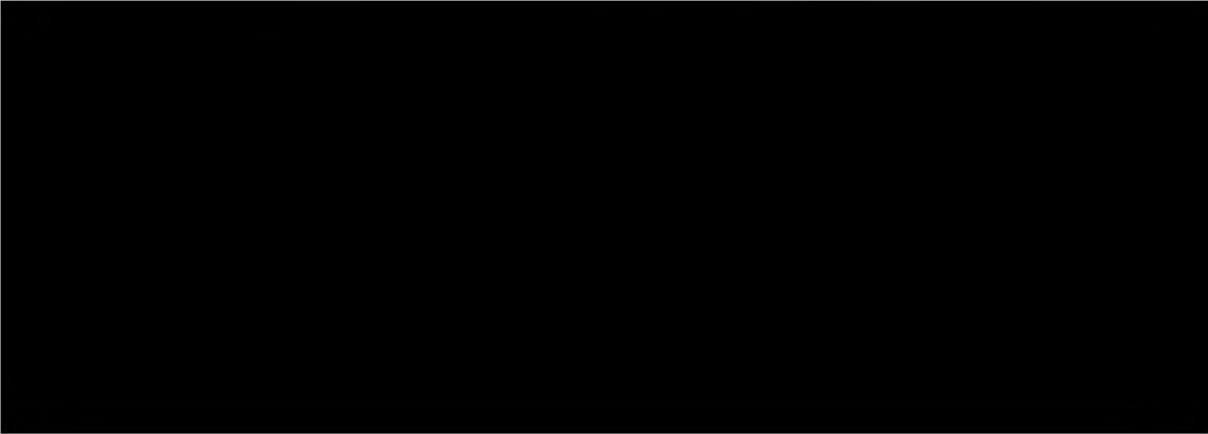
Per quanto riguarda via Canopolo, gli immobili localizzati nella suddetta via sono individuabili al piano terra e interrato di un edificio residenziale ad angolo tra via Canopolo e via dell'Insinuazione. In maniera diffusa è possibile affermare che tutti gli immobili risultano fortemente degradati e utilizzati come depositi. Preservano una struttura originaria costruita con muratura portante in tufo, tramezzi in legno o di mattoni forati da 8 cm e solaio in camera cannicciata. Non si riscontrano finiture ma importanti situazioni di umidità e assenza di manutenzione. L'accesso e i rilievi non sempre sono stati agevoli a causa di porte d'ingresso talvolta fatiscenti che hanno necessitato anche l'intervento di un fabbro a causa della compromissione delle serrature. **Tale situazione ha allungato in maniera importante le fasi di accesso e rilievo determinando la conclusione il giorno 18.01.2023.**

Gli immobili localizzati in **via Canopolo** presentano accesso dai civici n. 12, 12a,12b,12c.



a) Abitazione al piano terra di Via Canopolo n. 12/a, F. 109 P.LLA 2211 SUB. 8 CAT. A/5

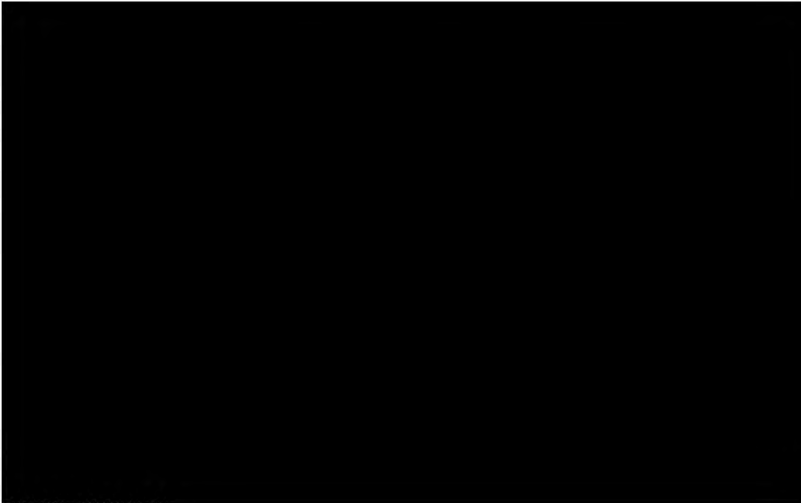




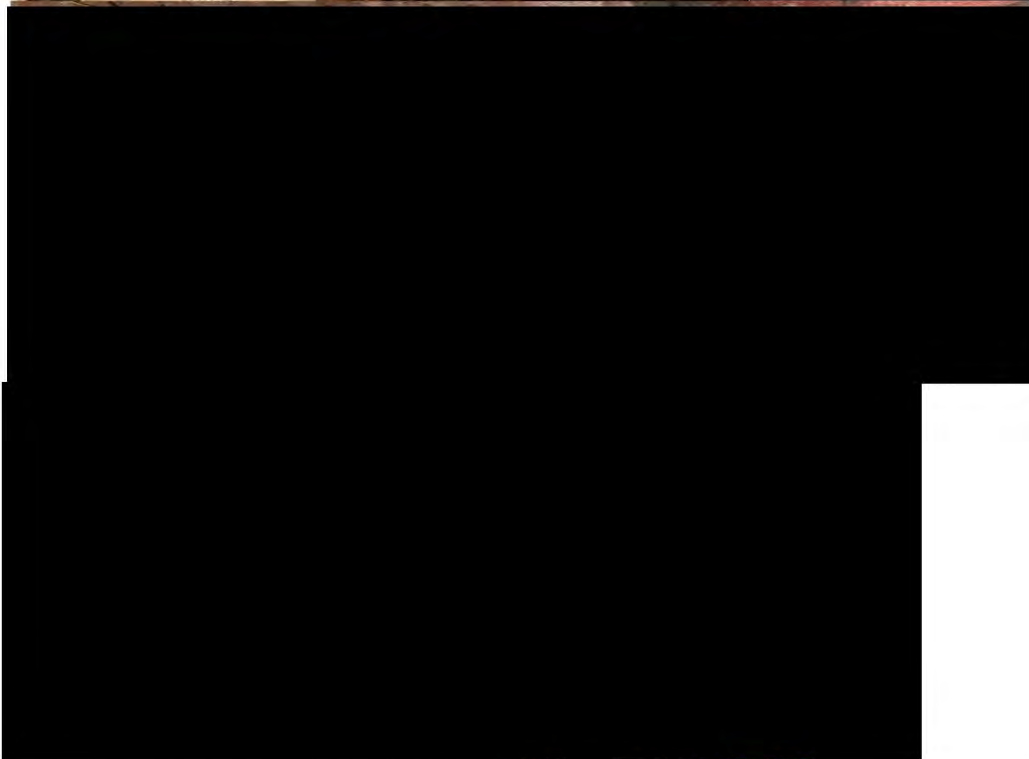
L'immobile è costituito da due ambienti comunicanti, con destinazione d'uso residenziale, che si sviluppano su 38 mq. Il primo è accessibile da via Canopolo, l'altro, in prosecuzione con il primo è privo di aperture. Il solaio d'interpiano presenta un importante crollo circoscritto alla parte più distante dall'ingresso. Tale stato permette di identificare la struttura ordita secondo i metodi tradizionali con camera a canne intonacate sostenuta da travi in legno. Nell'ambiente d'ingresso sono identificabili un WC e un lavabo privi di qualsiasi parete/separazione atta alla creazione dell'opportuna perimetrazione. La struttura, le finiture e gli impianti sono fortemente degradati e non a norma. Sul prospetto principale è presente una piccola finestrella che permette una lieve illuminazione e aerazione naturale nell'intero spazio.

b) Magazzino al piano terra e cantina interrata siti rispettivamente in via Canopolo n.12 b e 12, F. 109 P.LLA 2211 SUB. 9 CAT. C/2;





MAGAZZINO
CANTINA



L'immobile è localizzato in via Canopolo ed è costituito da un magazzino di 14 mq e una cantina di 175 mq.

I due cespiti, per quanto inseriti nello stesso riferimento catastale, presentano accessi differenti: il magazzino al civico 12b, sulla strada, mentre la cantina al civico 12 ovvero all'interno dell'ingresso comune agli appartamenti dell'edificio.

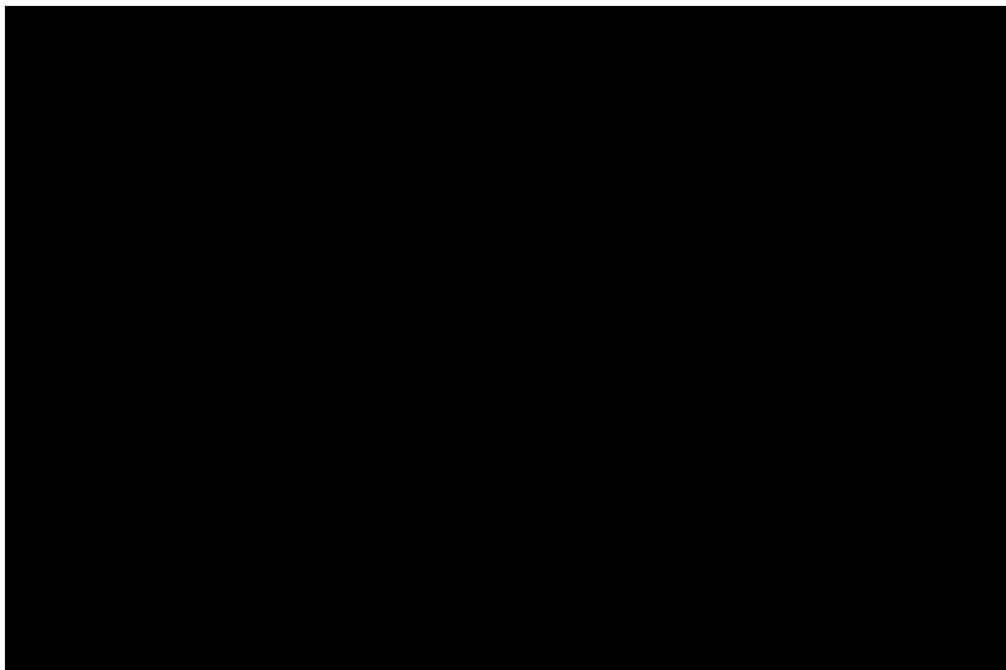
Il magazzino è individuabile al piano terra di una costruzione di mattoni in tufo e presenta un solaio in legno con finitura in cannicciato, soluzione tipica degli edifici della prima metà del 1900. L'immobile è fortemente degradato e nella parete di confine di destra si rileva un vano porta, originariamente cieco, che è stato demolito rendendo il presente immobile comunicante con il F. 109 p.lla 2211 SUB. 10 adiacente.

La cantina sottostante, completamente scavata nel tufo e priva di finiture e illuminazione, è costituita da due ambienti comunicanti tra loro; durante l'ispezione è stato identificato un pozzo d'acqua completamente scavato nella roccia.

Si specifica che lo sviluppo in larghezza di quest'ultimo ambiente equivale al fronte degli immobili su via Canopolo siti al piano terra. Si presume che originariamente gli ambienti fossero uniti in quanto ogni magazzino o abitazione del compendio, presentano dei fori sul pavimento d'ingresso finalizzati all'aerazione dei locali interrati.

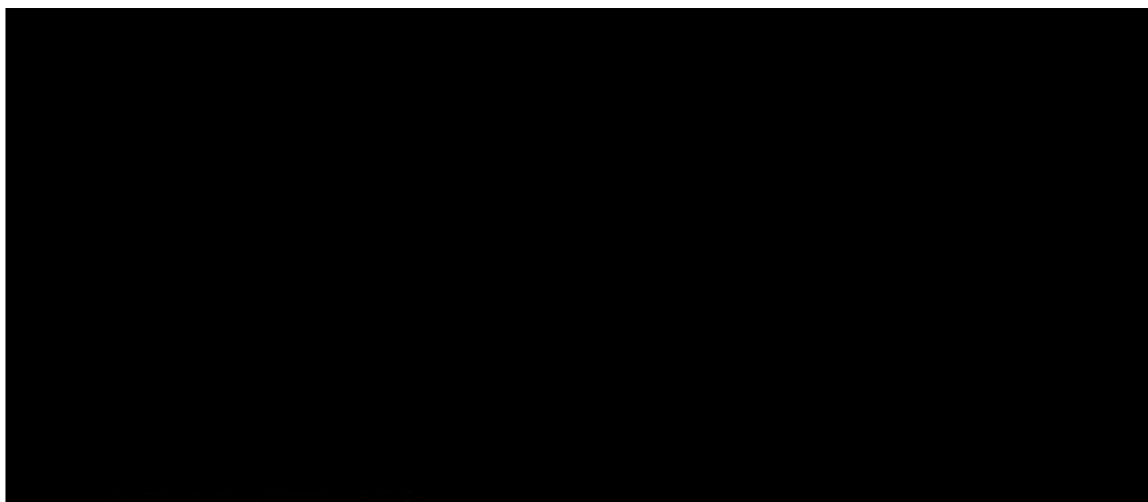
- c) Magazzino al piano terra sito via Canopolo n.12/c angolo via Insinuazione, F. 109 P.LLA 2211 SUB. 10 CAT. C/2;





L'immobile è localizzato tra via Canopolo e via dell'Insinuazione, sviluppa una superficie di 36 mq. E' inserito al piano terra di una costruzione di mattoni in tufo e il solaio in legno con finitura in cannicciato, soluzione tipica degli edifici storici. E' fortemente degradato e prossimo al completo crollo della parte di finitura e non strutturale. Nella parete di confine di sinistra si identifica un vano porta cieco che è stato demolito rendendo il presente immobile comunicante con il F. 109 p.lla 2211 SUB. 9.

d) Abitazione al piano terra di Via Canopolo n. 12, F. 109 P.LLA 2211, 3467, SUB. 2 CAT. A/4



L'immobile residenziale è accessibile dal disimpegno situato al civico 12. È costituito da due ambienti e un cortile interno. L'intera superficie residenziale si sviluppa su 44 mq mentre il cortile su 7,5 mq. La superficie commerciale equivale a 45,12mq in quanto il cortile di pertinenza è considerato al 15%. Le finiture risultano inesistenti. L'ambiente d'ingresso presenta un solaio fatiscente con struttura lignea a vista, mentre l'ambiente adiacente al cortile presenta una volta a botte intonacata. Come si nota dalla documentazione fotografica l'accesso al patio è permesso da una porta timpanata.



A seguito all'accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Sassari non sono stati riscontrati documenti autorizzativi relativi agli immobili individuabili in via Canopolo. Per le caratteristiche architettoniche e l'assenza di segni manutenzione recenti, si desume che le costruzioni siano antecedenti al 1942.

COMPARTO VIA INSINUAZIONE

Magazzino sito in via Insinuazione n.9, F.109 P.LLA 2212 SUB 5 CAT. C/2



Il cespite accessibile da via dell'Insinuazione è costituito da un unico ambiente deposito di 20 mq caratterizzato da due volte a crociera con imposta definita su lunetta laterali. Non è stato possibile rilevare l'immobile nel dettaglio a causa dei numerosi beni mobili presenti all'interno.

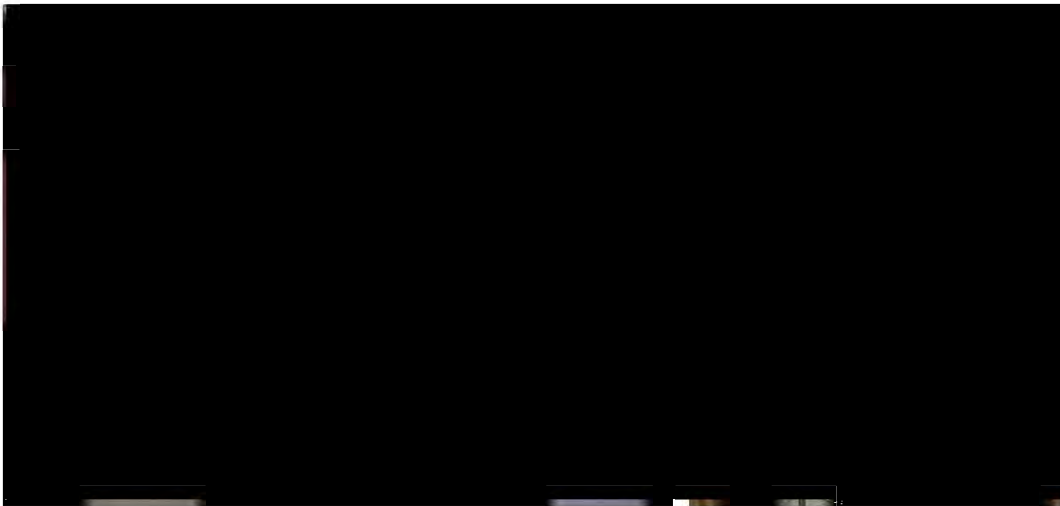
L'unico impianto rilevabile è quello elettrico.

A seguito all'accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Sassari non sono stati riscontrati documenti autorizzativi relativi all' immobile individuabile in via Insinuazione. Per le caratteristiche architettoniche e l'assenza di segni manutenzione recenti, si desume che le costruzioni siano antecedenti al 1942.



COMPARTO VIA AL CARMINE 19 ANG. VIA MASSIDDA

Locale commerciale sito in via Al Carmelo n.19, F.109 P.LLA 1435 SUB 5 CAT. C/1



L'immobile si sviluppa su 161,25 mq lordi ed è costituito da tre nuclei principali: un locale ristorante che presenta l'accesso principale un via Al Carmine e uno secondario da vicolo Massidda, una zona con tre servizi



igienici, anch'esso accessibile oltre che dall'interno dell'immobile anche da vicolo Massidda e un terzo spazio adibito a cucina, disimpegno con accesso al cortile privato di 8.49 mq. Gli ambienti sono in buono stato e rifiniti con materiali di buona qualità. Gli infissi in legnolaccato presentano un solo vetro. Le finiture sono di media qualità. Lo stabile è situato al piano terra di un palazzo storico. Dal punto di vista impiantistico si riscontrano delle bocchette d'aria canalizzata; l'impianto idrico ed elettrico sembrerebbero a norma.

Le rilevazioni sono conformi con quanto accertato e la superficie commerciale equivale a: 161,25 mq+ 15%(8,49 cortile)= 162,52 mq

A seguito dell'accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Sassari non sono stati riscontrati documenti autorizzativi relativi all'immobile individuabile in via al Carmine. Per le caratteristiche architettoniche la costruzione dell'immobile può essere datata antecedente al 1942.

- 14)** dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale (link "criteri di formazione lotti");

Vista la quantità di immobili, sulla base delle caratteristiche architettoniche, catastali e localizzative, i cespiti vengono divisi nei seguenti lotti:

LOTTO 1: locali commerciali localizzati in vicolo Luzzati n. 8-10

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA		SUPERFICIE COMMERCIALE	LOCALIZZAZIONE
109	2321	7	c/1 Locale commerciale	P.T. P-1	87 mq	Vic. Luzzati n. 8-10
109	2321	8	c/1 Locale commerciale	P.T.	15,8 mq	Vic. Luzzati n. 6A

LOTTO 2: Abitazione localizzata in vicolo Luzzati n. 10

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA		SUPERFICIE COMMERCIALE	LOCALIZZAZIONE
109	2321	9	A/4 Abitazione popolare	Piano I	38 mq	Vic. Luzzati SNC

LOTTO 3: Abitazione localizzata in vicolo Luzzati n. 6b al piano primo

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA		SUPERFICIE COMMERCIALE	LOCALIZZAZIONE
109	2321	10	A/4 Abitazione popolare	Piano I	42 mq	Vic. Luzzati 6/B

LOTTO 4: Abitazione localizzata in vicolo Luzzati n. 6b al primo piano

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA		SUPERFICIE COMMERCIALE	LOCALIZZAZIONE
109	2321	15	A/4 Abitazione popolare	Piano I	20 mq	Vic. Luzzati 6/B

LOTTO 5: Abitazione localizzata in vicolo Luzzati n. 6b al secondo piano

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA		SUPERFICIE COMMERCIALE	LOCALIZZAZIONE
109	2321	14	A/4 Abitazione popolare	Piano II	30 mq	Vic. Luzzati 6/B

LOTTO 6: locale commerciale, sito in via al Carmine 19 angolo via Massidda

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA		SUPERFICIE COMMERCIALE	LOCALIZZAZIONE
109	1435	5	C/1 Locale commerciale	P.T.	162,52 mq	Via al Carmine 19

LOTTO 7: Locali situati in via Canopolo e censiti come segue

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA		SUPERFICIE COMMERCIALE	LOCALIZZAZIONE
109	2211	8	A/5 ABITAZIONE ULTRA POPOLARE	P.T.	38 mq	Via Canopolo 12a
109	2211	10	C/2 MAGAZZINI DEPOSITI	P.T.	36 mq	Via Canopolo 12c
109	2211-3467	2	A/4 ABITAZIONE POPOLARE	P.T.	45,12 mq	Via Canopolo 12

LOTTO 8: Locale situati in via Canopolo e censito come segue

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA		SUPERFICIE COMMERCIALE	LOCALIZZAZIONE
109	2211	9	C/2 MAGAZZINI DEPOSITI	P.T. P-1	189 mq	Via Canopolo 12b

LOTTO 9: Locale situati in via dell'Insinuazione e censito come segue

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA		SUPERFICIE COMMERCIALE	LOCALIZZAZIONE
109	2212	5	C/2 MAGAZZINI DEPOSITI	P.T.	20 mq	Via Insinuazione 9

15) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078 (link "consistenza immobile");

I 9 lotti sono stati individuati sulla base delle caratteristiche architettoniche e urbanistiche dell'immobile.

16) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (link "stato di occupazione dell'immobile" e "patti"); ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (link "stato di occupazione dell'immobile" e "titolarità dell'immobile" – sezione "regime patrimoniale");

Come segnalato nella descrizione solo gli immobili censiti al F.109 P.LLA 2321 SUB.7-8 (locale commerciale di vicolo Luzzati) e al F.109 P.LLA 2321 SUB 9 (appartamento sito in vicolo Luzzati snc) erano sottoposti a contratto d'affitto. Non emergono però risultante ostative.

17) segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c.);

Non si riscontrano inadeguatezze.

18) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) (link "vincoli od oneri condominiali"); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto (link "servitù"); effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

Non si riscontrano vincoli

- 19)** determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (link "stima" e "condizioni"). L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Si procede alla stima del più probabile valore di mercato attraverso le stime omi del I semestre 2022

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: SASSARI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valore Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max		Min	Max	Superficie (L/M)
Abitazioni in via	Normale	800	1150	100	75	1	
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	800	100	100	1	
Abitazioni di tipo economico	Spaccato	870	830	100	80	1	
Spa	Normale	150	150	100	100	1	

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: SASSARI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Locali commerciali	OTTIMO	1.100	2.400	L	4,5	12	L
Migliori	INTERMEDI	400	600	L	3	5	L
Medie	INTERMEDI	350	400	L	3,5	4,5	L
Pegiori	SCARSI	150	250	L	2,5	3,5	L
Peggiori	DEGRADATI	100	200	L	2	3	L

LOTTO 1 : locali commerciali localizzati in vicolo Luzzati n. 8-10

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE IMMOBILE
109	2321	7	c/1 Locale commerciale	2 LIVELLI: piano terra e interrato Vic. Luzzati n. 8-10	87 mq	1.200 €/mq	104.400,00 €
109	2321	8	c/1 Locale commerciale	Piano terra Vic. Luzzati n. 6A	15,8 mq	1.200 €/mq	18.960,00€
Più probabile valore di mercato del LOTTO 1							123.360,00 €

LOTTO 2: Abitazione localizzata in vicolo Luzzati n. 10

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE IMMOBILE
109	2321	9	A/4 Abitazione popolare	Vic. Luzzati SNC	38 mq	700 €/mq	26.600,00 €
Più probabile valore di mercato del LOTTO 2							26.600,00 €

LOTTO 3: Abitazione localizzata in vicolo Luzzati n. 6b al piano primo

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE IMMOBILE
109	2321	10	A/4 Abitazione popolare	Vic. Luzzati 6/B	42 mq	700 €/mq	29.400,00 €
Più probabile valore di mercato del LOTTO 3							29.400,00 €

LOTTO 4: Abitazione localizzata in vicolo Luzzati n. 6b al primo piano

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE IMMOBILE
109	2321	15	A/4 Abitazione popolare	Vic. Luzzati 6/B	20 mq	700 €/mq	14.000,00 €
Più probabile valore di mercato del LOTTO 4							14.000,00 €

LOTTO 5: Abitazione localizzata in vicolo Luzzati n. 6b al secondo piano

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE IMMOBILE
109	2321	14	A/4 Abitazione popolare	Vic. Luzzati 6/B	30 mq	700 €/mq	21.000,00 €
Più probabile valore di mercato del LOTTO 5							21.000,00 €

LOTTO 6: locale commerciale, sito in via al Carmine 19 angolo via Massidda

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE IMMOBILE
109	1435	5	C/1 Locale commerciale	Via al Carmine 19	162,52 mq	1.300 €/mq	211.276,00 €
Più probabile valore di mercato del LOTTO 6							211.276,00 €

LOTTO 7: Locali situati in via Canopolo e censiti come segue

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE IMMOBILE
109	2211	8	A/5 ABITAZIONI E ULTRA POPOLARE	Via Canopolo 12a	38 mq	375 €/mq	14.250,00 €
109	2211	10	C/2 MAGAZZINI DEPOSITI	Via Canopolo 12c	36 mq	400 €/mq	14.400,00 €
109	2211-3467	2	A/4 ABITAZIONI E POPOLARE	Via Canopolo 12	45,12 mq	370,00 €/mq	16.694,00 €
Più probabile valore di mercato del LOTTO 7							45.344,00 €

LOTTO 8: Locali situati in via Canopolo e censiti come segue

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE IMMOBILE
109	2211	9	C/2 MAGAZZINI DEPOSITI	Via Canopolo 12b	189 mq	400 €/mq	75.600,00 €
Più probabile valore di mercato del LOTTO 8							75.600,00 €

LOTTO 9: Locali situati in via dell'Insinuazione e censito come segue

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE IMMOBILE
109	2212	5	C/2 MAGAZZINI DEPOSITI	Via Insinuazione 9	20 mq	400 €/mq	8000,00 €
Più probabile valore di mercato del LOTTO 9							8000,00 €

Stima totale dei beni = 123.360,00 € + 26.600,00 € + 29.400,00 € + 14000,00 € + 21.000,00 € + 211.276,00 € + 45.344,00 € + 75.600,00 € + 8.000,00 € = 554.580,00 €

Sassari 19.01.2023

Il CTU
 Arch. Claudia Nali